

## Текстовая часть

### 1.1 Общие положение

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12 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-002/2021-170723823 от 21 декабря 2021 года.

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12. 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, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12. Проектируемая

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			02.03 - 2022 ПМТ						
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

территория занимает площадь 909 кв.м и располагается в юго-западной части пос. Виноградный 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 (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.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1	1000  (для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП)	100000	50%	3	14
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

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02. 03 - 2022 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02.03 - 2022 ПМТ	Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

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 0	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 коммунальных услуг	3.1.2	30	10000	50%	3	30

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	02.03 - 2022 ПМТ	Лист



08.07.2021 г. № 165 предельный максимальный размер установлен – 100000 кв.м., предельный минимальный размер земельного участка для существующей застройки принимается по расчету согласно СП, МНПП.

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 800 кв.м является минимально достаточным для эксплуатации 2-х квартир жилого дома, исходя из расчета:

$400,00 \times 2 = 800$  кв.м, где

2 – количество квартир малоэтажного многоквартирного дома;

400,00 кв.м – нормируемая площадь земельного участка на одну квартиру при одно-, двухквартирных 1-, 2-этажных жилых домах в застройке усадебного типа.

В связи с вышеизложенным, для существующей застройки в территориальной зоне «Зона застройки малоэтажными жилыми домами», предельные размеры земельного участка по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» приняты:

- предельный минимальный размер земельного участка – 800 кв.м.
- предельный максимальный размер земельного участка – 100000 кв.м.

Образуемый земельный участок :ЗУ1, расположенный в кадастровом квартале 23:37:0302001, полученный в результате проектных работ с площадью 909 кв.м из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границах населенного пункта следует 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
23:37:0302001:ЗУ1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	909	142,8	<b>малоэтажная многоквартирная жилая застройка.</b>

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата







участков. На основании вышеизложенного подготовлен данный проект межевания территории.

### 1.7 Каталог координат земельных участков.

Каталог координат образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом 23:37:0203001:ЗУ1;

Категории земель – земли населенных пунктов,

Видом разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Таблица 3.

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	480082.21	1247452.34
2	480107.36	1247469.30
3	480091.26	1247493.76
4	480089.95	1247492.92
5	480087.80	1247496.30
6	480084.43	1247494.15
7	480086.57	1247490.78
8	480083.20	1247488.63
9	480081.05	1247492.00
10	480078.39	1247490.30
11	480077.77	1247489.91
12	480080.07	1247486.30
13	480076.84	1247484.12
14	480074.75	1247487.37
15	480071.28	1247485.06
16	480075.28	1247478.83
17	480069.92	1247475.30
18	480068.35	1247473.29

Площадь земельного участка – 909 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.

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

										Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	02.03 - 2022 ГМТ				

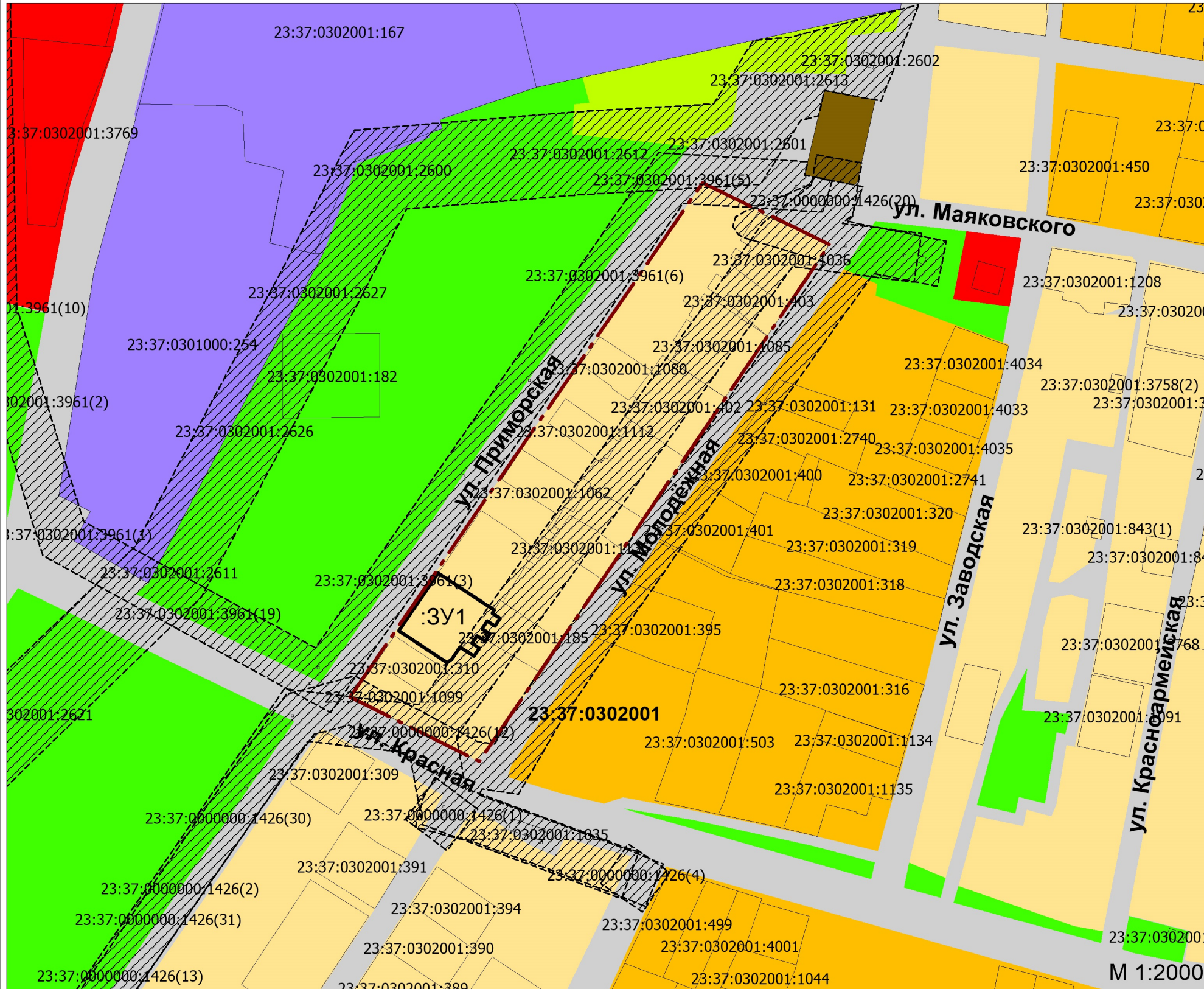
Таким образом, красные линии отделяют общественные (публичные) территории от земельных участков, застраиваемых частными лицами. Иными словами, красная линия отделяет земли (места) общего пользования (улицы, переулки, проезды и т.п.) от кварталов города.

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, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12 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. №
						Лист
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	02. 03 - 2022 ПМТ

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-МЗ	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
ОД-2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения
П	Производственные зоны
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры
Р-О	Зона озелененных пространств рекреационного назначения
ИВ-1	Зона озеленения специального назначения
УЛ-1	Зона улиц и площадей исторического поселения



- граница населенного пункта
- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка
- 23:37:0302001 - кадастровый квартал
- 23:37:0302001:503 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - условный номер земельного участка

Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата
	Панасенко Н.А.		

Заказчик: Касин Александр Владимирович,  
 Касина Ульяна Николаевна,  
 Аптухина Елена Николаевна.

02.03 - 2022 ПМТ  
 Проект межевания территории  
 М 1:2000

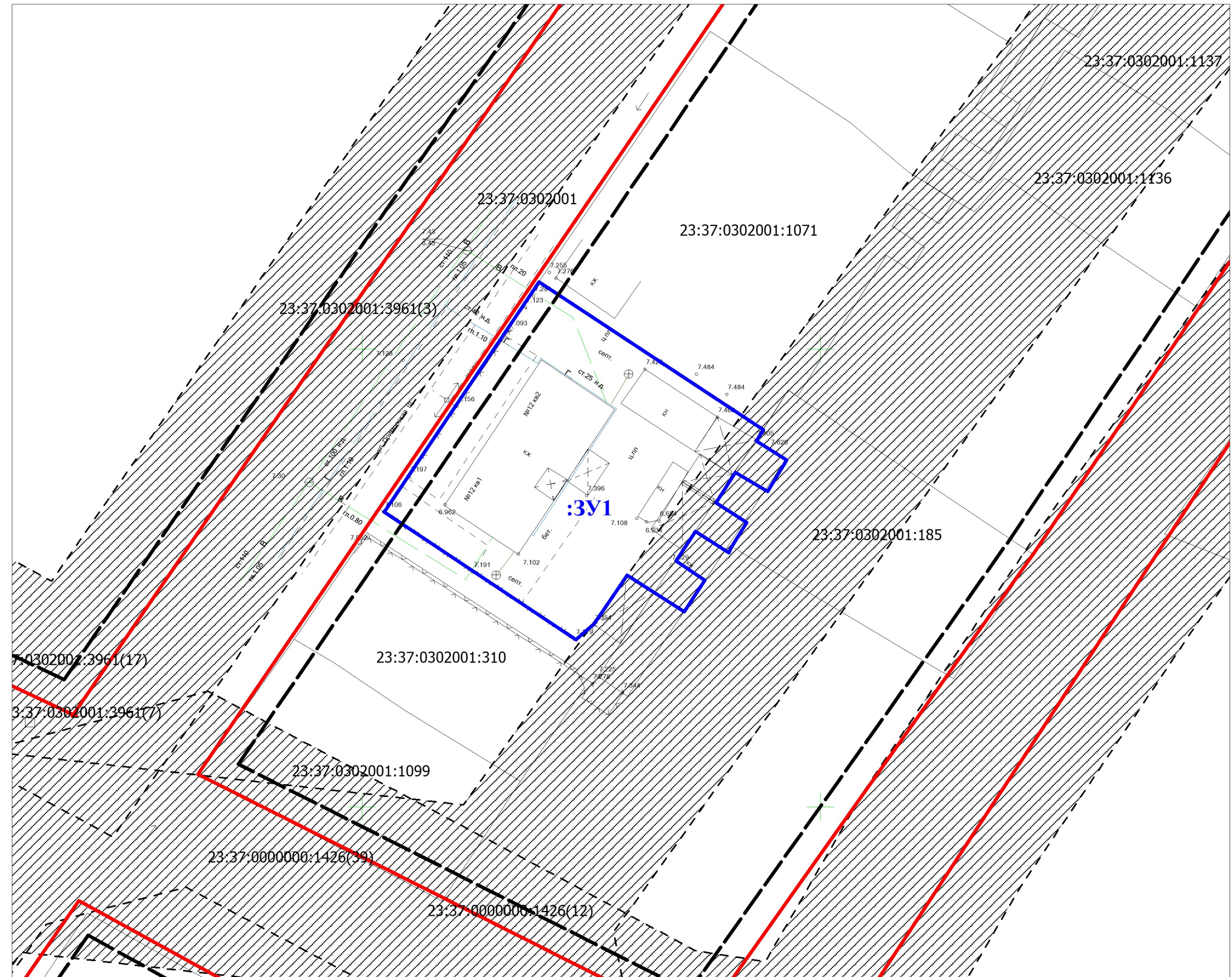
Стадия	Лист	Листов
П		

# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

Вид разрешенного использования :  
 малоэтажная многоквартирная жилая застройка  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Площадь земельного участка: 909 кв.м.

Каталог координат земельного участка

№ точек	X	Y	Длины линий м.
1	480082.21	1247452.34	30.34
2	480107.36	1247469.30	29.28
3	480091.26	1247493.76	1.56
4	480089.95	1247492.92	4.01
5	480087.80	1247496.30	4.00
6	480084.43	1247494.15	3.99
7	480086.57	1247490.78	4.00
8	480083.20	1247488.63	4.00
9	480081.05	1247492.00	3.16
10	480078.39	1247490.30	0.73
11	480077.77	1247489.91	4.28
12	480080.07	1247486.30	3.90
13	480076.84	1247484.12	3.86
14	480074.75	1247487.37	4.17
15	480071.28	1247485.06	7.40
16	480075.28	1247478.83	6.41
17	480069.92	1247475.30	2.55
18	480068.35	1247473.29	

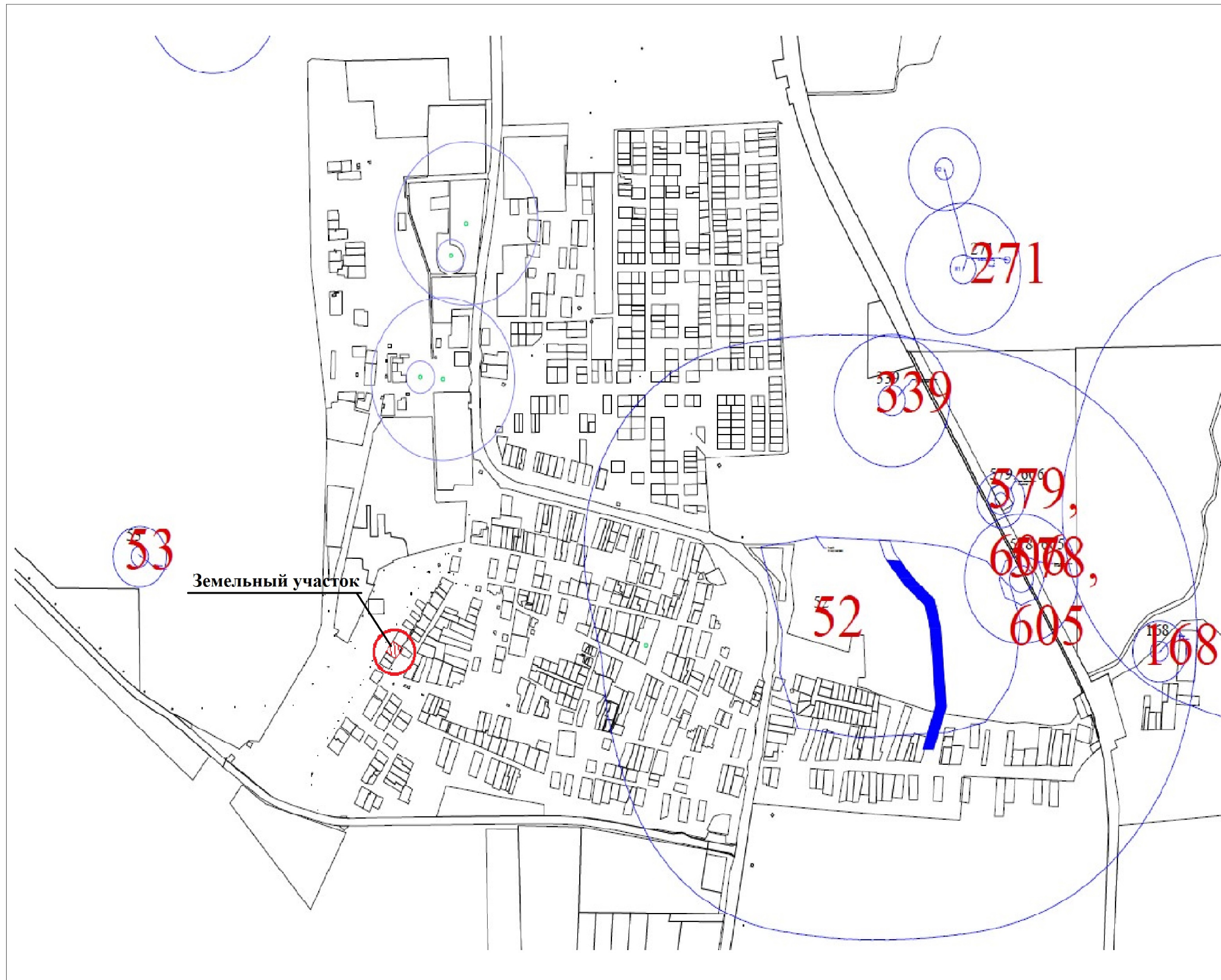


## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0302001 - кадастровый квартал
- :3У1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - проектные красные линии
- линии отступа от красной линии
- зоны с особыми условиями использования территории

				Заказчик: Касин Александр Владимирович, Касина Ульяна Николаевна, Аптухина Елена Николаевна. Адрес: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12			
Разработ.	Фамилия	Подпись	Дата	02.03 - 2022 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:500	Стадия	Лист	Листов
	Панасенко Н.А.				П		

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный, ул. Приморская, 12.



Фамилия	Подпись	Дата
Разработал	Панасенко Н.А.	

Заказчик: Касин Александр Владимирович, Касина Ульяна Николаевна,  
 Аптухина Елена Николаевна.  
 Адрес: Краснодарский край, Анапский район, пос. Виноградный,  
 ул. Приморская, 12

02.03 - 2022 ПМТ  
 Карта объектов  
 историко-культурного наследия

Стадия	Лист	Листов
П		