



**Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
хут. Красный, ул. Мира, 8.**

Основная часть

Исполнитель



Н.А.Панасенко

**г. Анапа  
2022 г.**

### Содержание проектной документации


Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Содержание</b>	
	<b>Состав проектной документации</b>	
	<b>Текстовая часть</b>	
	1.1 Общее положение	3
	1.2 Характеристика территории	3
	1.3 Каталог координат земельных участков	11
	1.4 Фактическое состояние и использование территории проектирования	16
	1.5 Перечень публичных сервитутов	16
	1.6 Объекты историко-культурного наследия	16
	1.7 Обоснование принятых решений	16
	1.8 Красные линии	17
	1.9 Особо охраняемые природные территории	18
	<b>Графическая часть</b>	
	Проект межевания территории М 1:2000	
	Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	
	Карта объектов историко-культурного наследия	
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	
	Карта зон с особыми условиями использования территории	

Согласовано


Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна Объект: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработ.	Панасенко			04.08 - 2022	ПМТ
				Стадия	Лист
				ПМТ	Листов

# 1 Текстовая часть

## 1.1 Общие положения

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8 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;
- Картографического материала, выполненного в географической системе координат местности МСК – 23.
- Кадастрового плана территории № КУВИ-001/2022-141523924 от 17 августа 2022 года.

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8. 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

Проектируемая территория занимает площадь 4791 кв.м. и располагается в северной части хут. Красный Анапского района.

Земельный участок 23:37:0716001:ЗУ1, образуемый в результате проектных работ с площадью 4791 кв.м из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границе кадастрового квартала 23:37:0716001, в границах населенного пункта, следует отнести к категории земель – **земли населенных пунктов**, с видом разрешенного использования – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**.

Проектируемая территория расположена в **зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)**.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04.08 - 2022 ПМТ	Лист
------	-------	------	--------	---------	------	------------------	------

1. Территориальная зона Ж2 выделена для формирования жилых районов с размещением малоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов обслуживания жилой застройки, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, культурно-досуговой деятельности, спорта, хранения автотранспорта, территорий общего пользования

2. При размещении объектов капитально строительства в зоне Ж2 предельное количество этажей следует принимать не более 4-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 Ж2:

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 Ж2									
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	600 (прим. 4.18)	5000	50 %	3 (2, прим. 4.8)	20 3 надземных этажа	Не подлежит установлению	
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (прим. 6)	2.1.1	2000 (для существующей застройки принимается по расчету согласно СП, НГП)	15000	50 %	3	15 4 надземных этажа	15 %	
3	Блокированная жилая застройка (прим. 6)	2.3	800 (400 на один жилой дом, блокированный с другим жилым домом) (прим. 4.19)	2000	50 %	3	12 3 надземных этажа	Не подлежит установлению	
4	Хранение автотранспорта	2.7.1	100	50000	75 %	3	15 4 надземных этажа	10 %	
5	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Не подлежат установлению						

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

6	Оказание услуг связи	3.2.3	300	20000	50 %	3	12	10 %
							3 надземных этажа	
7	Бытовое обслуживание	3.3	по расчету согласно СП, НГП	100000	50 %	3	12	10 %
							3 надземных этажа	
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1500	100000	60 %	3	15	по расчету согласно СП
							4 надземных этажа	
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	300	100000	60 %	3	Не подлежат установлению	
10	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	300	100000	60 %	3	12	10 %
							4 надземных этажа	
11	Парки культуры и отдыха	3.6.2	Не подлежат установлению		0 %	Не подлежат установлению	0	50 %
12	Магазины	4.4	по расчету согласно СП, НГП	10000	50 %	3	12	10 %
							3 надземных этажа	
13	Общественное питание	4.6	по расчету согласно СП, НГП	10000	50 %	3	12	10 %
							3 надземных этажа	
14	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	400	100000	60 %	3	20	10 %
							4 надземных этажа	
15	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Не подлежат установлению					
16	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	10000	60 %	3	15	10 %
							3 надземных этажа	
17	Историко-культурная деятельность	9.3	Не подлежат установлению					
18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежат установлению					
19	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Устанавливаются НГП					
20	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежат установлению					
Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Ж2 не устанавливаются								
Условно разрешенные виды использования зоны Ж2								

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

04.08 - 2022 ПМТ

Лист

1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	20	50000	75 %	3 (0 для блокированных)	3 1 надземный этаж	0 %
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	500	10000	50 %	3	12 4 надземных этажа	10 %
3	Дома социального обслуживания	3.2.1	300	100000	60 %	3	15 4 надземных этажа	10 %
4	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	300	100000	50 %	3	12 4 надземных этажа	10 %
5	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	400	100000 0	60 %	3	15 4 надземных этажа	по расчету согласно СП
6	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	100	500000	50 %	3	Не подлежит установлению	10 %
7	Государственное управление	3.8.1	300	10000	50 %	3	15 4 надземных этажа	10 %
8	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению					
9	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	300	10000	50 %	3	9 3 надземных этажа	10 %
10	Деловое управление	4.1	1000	100000	50 %	3	12 4 надземных этажа	10 %
11	Гостиничное обслуживание (прим. 5)	4.7	по расчету согласно СП, НГП	100000	50 %	3	15 4 надземных этажа	15 %
12	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	400	10000	0 %	0	Не подлежат установлению	
13	Трубопроводный транспорт	7.5	Не подлежат установлению					

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

04.08 - 2022 ГМТ

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

4.1. Для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования устанавливается предельная (максимальная) высота возводимых зданий, строений, сооружений:

1) для зоны А (устанавливается на расстоянии 100 м от береговой линии Черного моря) – 21 м (5 надземных этажей);

2) для зоны Б (устанавливается на расстоянии 300 м от береговой линии Черного моря) – 25 м (6 надземных этажей).

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

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

4.3. Вспомогательные строения и сооружения, размещаемые на земельных участках с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства»:

№ 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 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.
2	Бассейны, бани и сауны индивидуального использования	1	6	
3	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	
4	Хозяйственные постройки: летние кухни, кладовые	1	6	
5	Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	3	

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

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	04.08 - 2022 ПМТ	Лист
------	--------	------	--------	---------	------	------------------	------

4.4. Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 4.7 «Гостиничное обслуживание» не допускается образование земельных участков в том числе путем раздела, выдела, перераспределения шириной менее 12 м по фасадной части.

4.5. На земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» разрешается размещать не более одного объекта индивидуального жилищного строительства.

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

4.7. 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.

4.8. 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» при ширине участка 12 м и менее по 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.

4.9. Сервитут, обеспечивающий доступ к вновь образуемым земельным участкам с территории общего пользования, может быть установлен только через один земельный участок, его ширина должна составлять не менее 6 м.

4.10. 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.

4.11. 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.

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

Бзам. инв. №

Подпись и дата

Инов. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

04.08 - 2022 ПМТ

Лист



4.13. 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.

4.14. 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).

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

4.18. Для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», 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.

4.19. 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.

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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 территориальной зоны Ж2, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, устанавливаются согласно МНГП и требованиям действующего законодательства.

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 минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для существующей застройки принимается по расчету согласно СП, НГП, предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 15000 кв.м.

#### Расчет предельной минимальной площади земельного участка.

Согласно требованиям действующих правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, предъявляемых к зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), требованиям табл. 42 Норм градостроительного проектирования Краснодарского края, предельный минимальный размер земельного участка для эксплуатации 2-х этажного многоквартирного жилого дома по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8 составляет 1597 кв.м., исходя из расчета:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

04.08 - 2022 ПМТ

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

$(60,00 \times 16) + 637 = 1597$  кв.м, где

60,00 кв.м – нормируемая площадь земельного участка для типа жилого дома (этажностью 1-3): многоквартирные дома (без учета площади застройки);  
19 – количество квартир, расположенных в здании многоквартирного дома;  
637 кв.м. – площадь застройки.

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, хут. Красный, ул. Мира, 8, с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» приняты:

- предельный минимальный размер земельного участка – 1597 кв.м.
- предельный максимальный размер земельного участка – 15000 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка, равна 4791 кв.м, что соответствует регламентам, установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2.)

Площадь земельного участка и площадь застройки в таблице 2.

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м
23:37:0716001:3У1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	4791
Площадь застройки	637

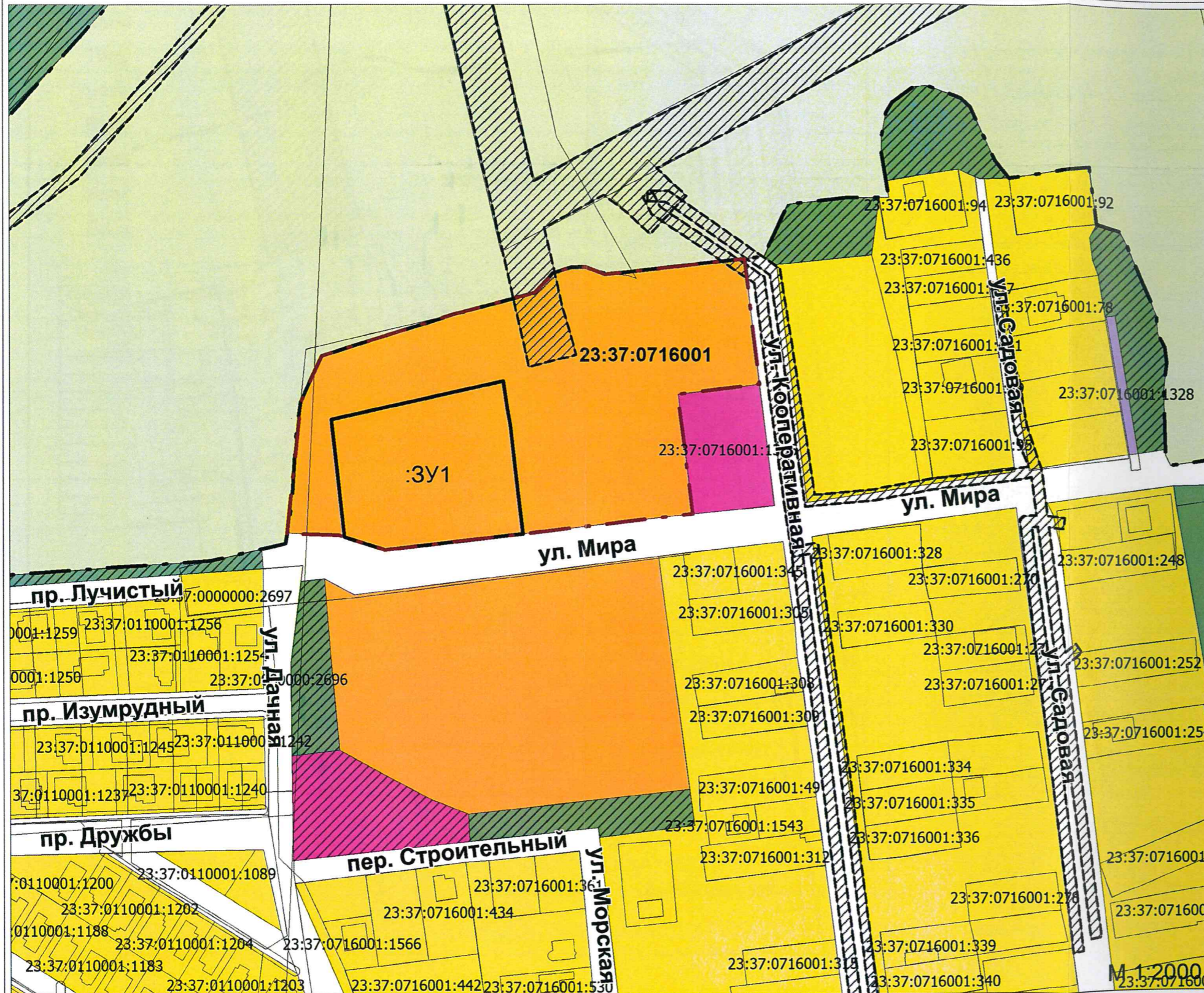
### 1.3 Каталог координат земельных участков.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка

Площадь земельного участка 4791 м2		
Система координат МСК 23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	468149.12	1249445.32
2	468165.66	1249520.25
3	468153.88	1249521.98
4	468146.51	1249523.35
5	468099.39	1249528.77
6	468092.44	1249468.81
7	468097.97	1249451.09
1	468149.12	1249445.32

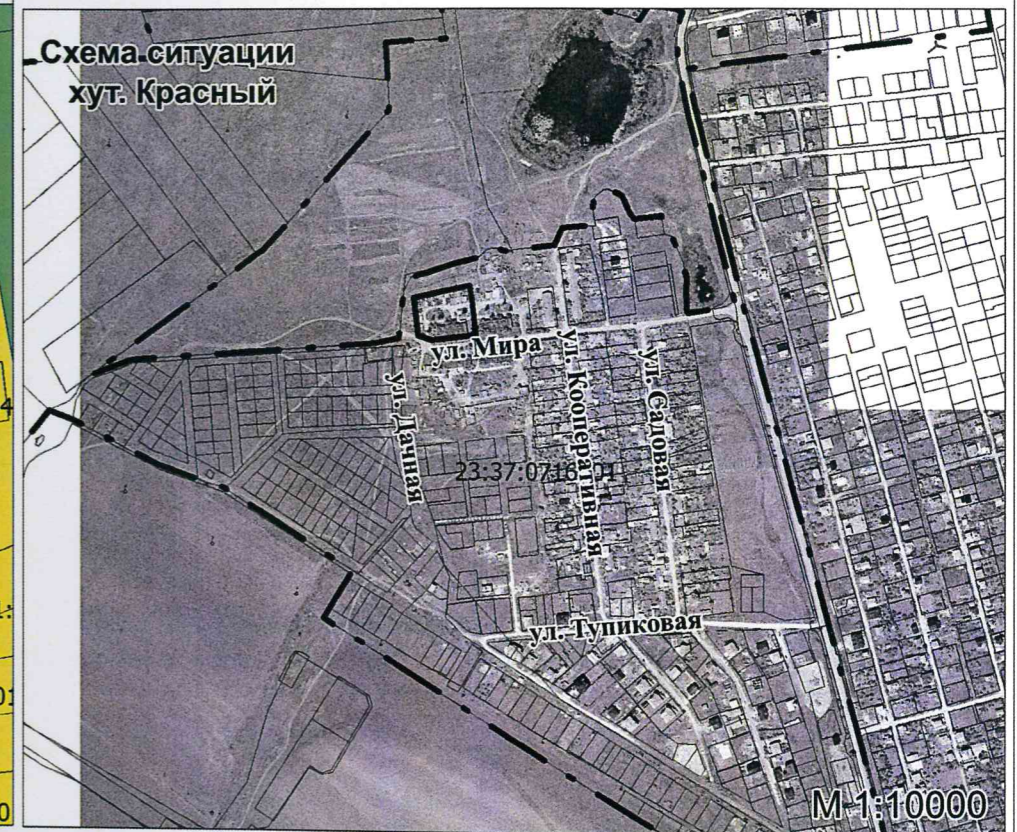
Взам. инв. №  
Подпись и дата  
Инв. № подл.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж1.2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
	О2	Зона специализированной общественной застройки
	Р1	Зона озелененных территорий общего пользования
		Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	- граница населенного пункта	23:37:0716001	- кадастровый квартал
	- граница проектируемого квартала	23:37:0716001:330	- кадастровый номер земельного участка
	- граница образуемого земельного участка	:3У1	- условный номер земельного участка
	- граница земельного участка по сведениям ЕГРН		- зоны с особыми условиями использования территории
	- объект капитального строительства по сведениям ЕГРН		

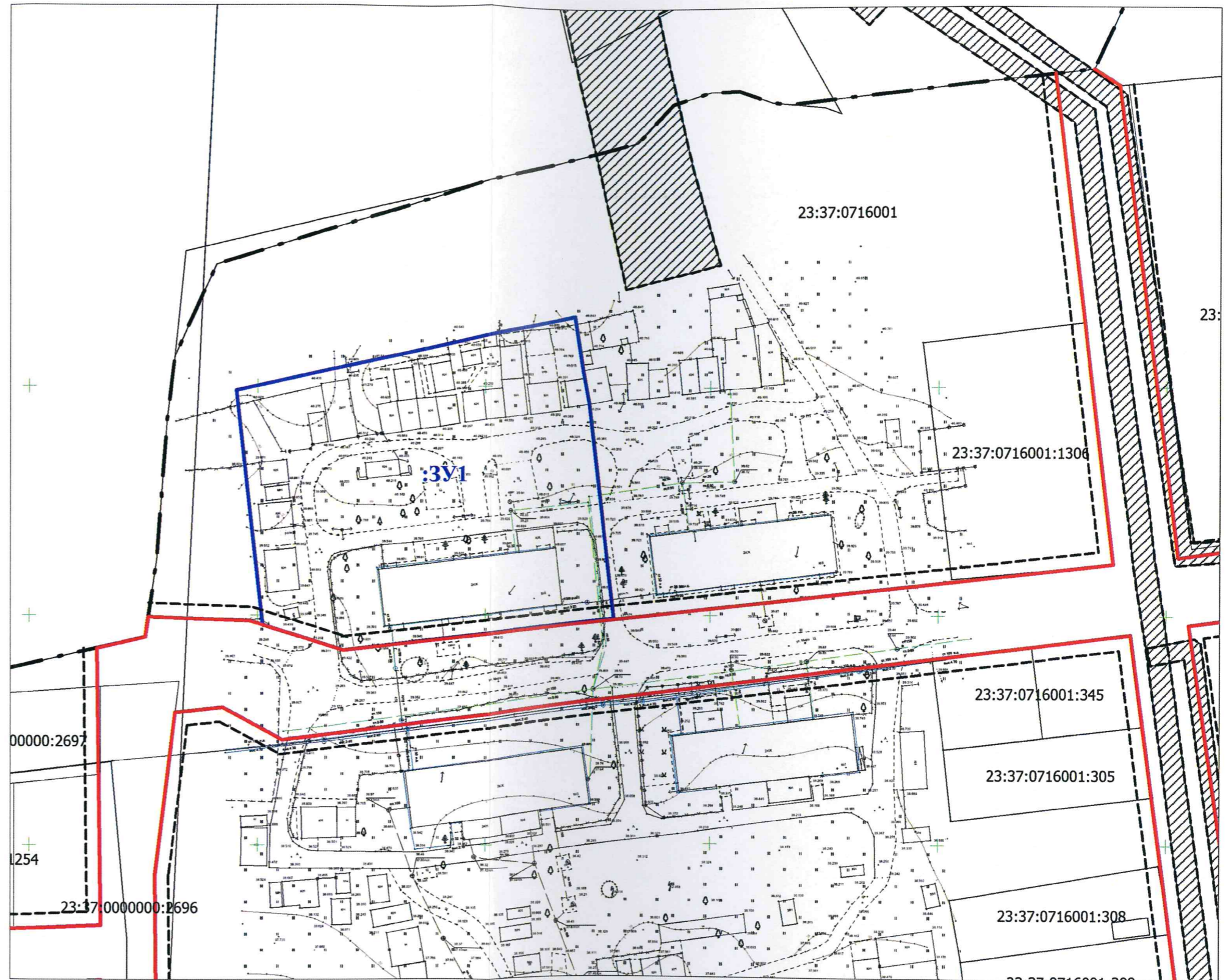
Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8.			П		
Разработ.	Панасенко Н.А.	Дата: 04.08 - 2022 ПМТ	Проект межевания территории		
		М 1:2000			



# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

Кадастровый квартал: 23:37:0716001  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Территориальная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами.  
 Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.  
 Площадь земельного участка: 4791 кв.м

Площадь земельного участка 4791 м2			
Система координат МСК 23, зона 1			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	1	Х	У
1	2	3	
1	468149.12	1249445.32	
2	468165.66	1249520.25	
3	468153.88	1249521.98	
4	468146.51	1249523.35	
5	468099.39	1249528.77	
6	468092.44	1249468.81	
7	468097.97	1249451.09	
1	468149.12	1249445.32	



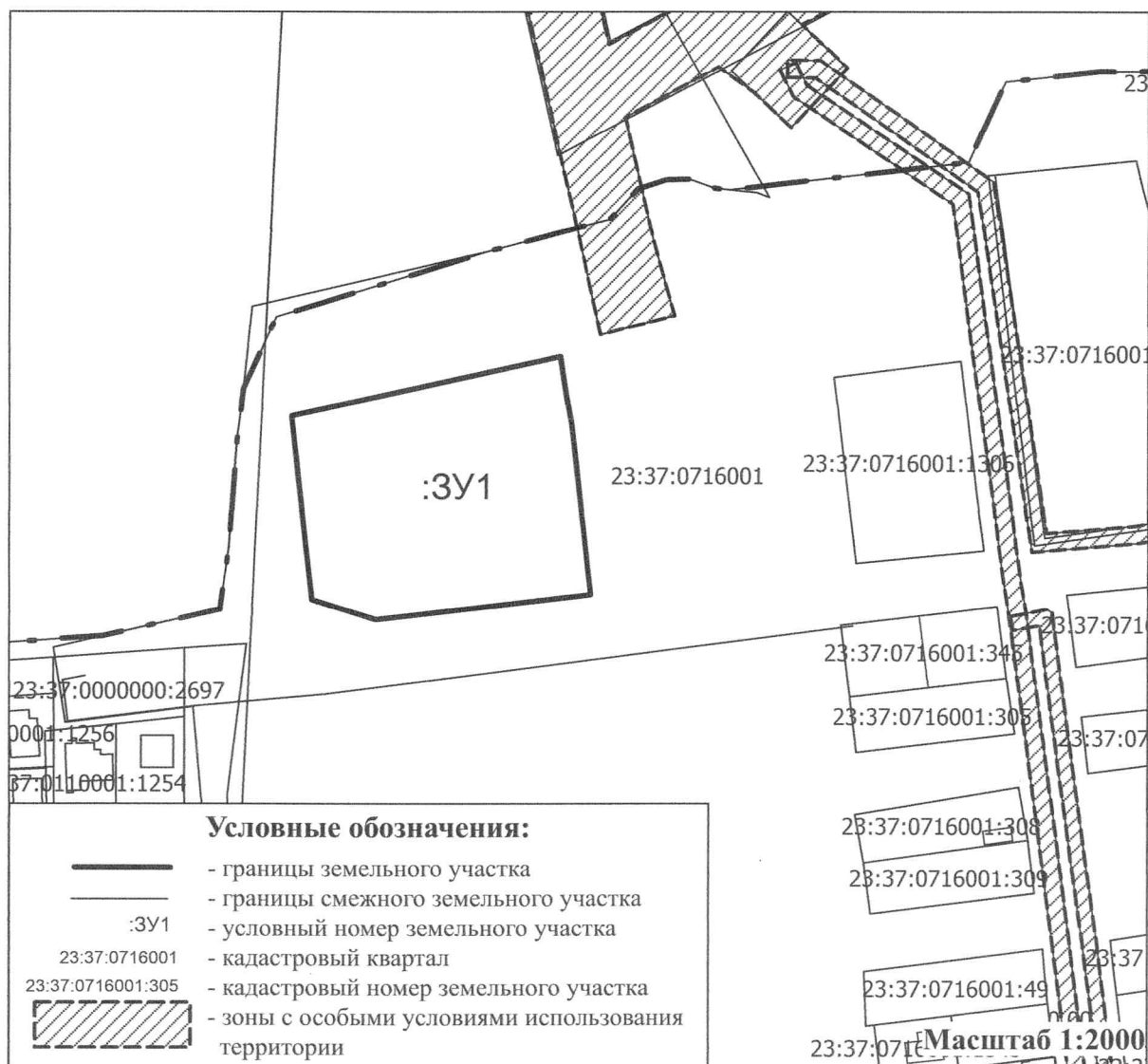
### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- 23:37:0716001 - кадастровый квартал
- :ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- проектные красные линии
- линии отступа от красной линии
- зоны с особыми условиями использования территории

Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8.			П		
Фамилия	Подпись	Дата	04.08 - 2022 ПМТ		
Разработ.	Панасенко Н.А.		Чертеж межевания территории М 1:1000		

## Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 4791 м <sup>2</sup>		
Система координат МСК-23		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	468149.12	1249445.32
2	468165.66	1249520.25
3	468153.88	1249521.98
4	468146.51	1249523.35
5	468099.39	1249528.77
6	468092.44	1249468.81
7	468097.97	1249451.09
1	468149.12	1249445.32



Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный,  
ул. Мира, 8.

Кадастровый квартал: 23:37:0716001

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.



Исполнитель



Н.А. Панасенко



**Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
хут. Красный, ул. Мира, 8.**

Материалы по обоснованию

Исполнитель



Н.А.Панасенко

**г. Анапа  
2022 г.**



#### **1.4 Фактическое состояние и использование территории проектирования.**

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

На образуемом земельном участке 23:37:0716001:3У1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8, с количеством этажей – 2, площадью застройки 492,3 кв.м, капитальные и некапитальные гаражи, используемые для собственных нужд собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома и иные вспомогательные постройки. Общая площадь застройки составляет 636,6 кв.м.

#### **1.5 Перечень публичных сервитутов.**

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

#### **1.6 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.

#### **1.7 Обоснование принятых решений.**

Согласно статье 16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в

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

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
------	--------	------	-------	---------	------

04.08 - 2022 ПМТ

существующей застройке поселений земельный участок, на котором 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.

### 1.8 Красные линии

В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под красными линиями понимаются линии, которые

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

										Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	04.08 - 2022 ГМТ				

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, хут. Красный, ул. Мира, 8 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.

### 1.9 Особо охраняемые природные территории

В соответствии со статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых природных территорий относятся земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов.

С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий различаются следующие категории указанных территорий:

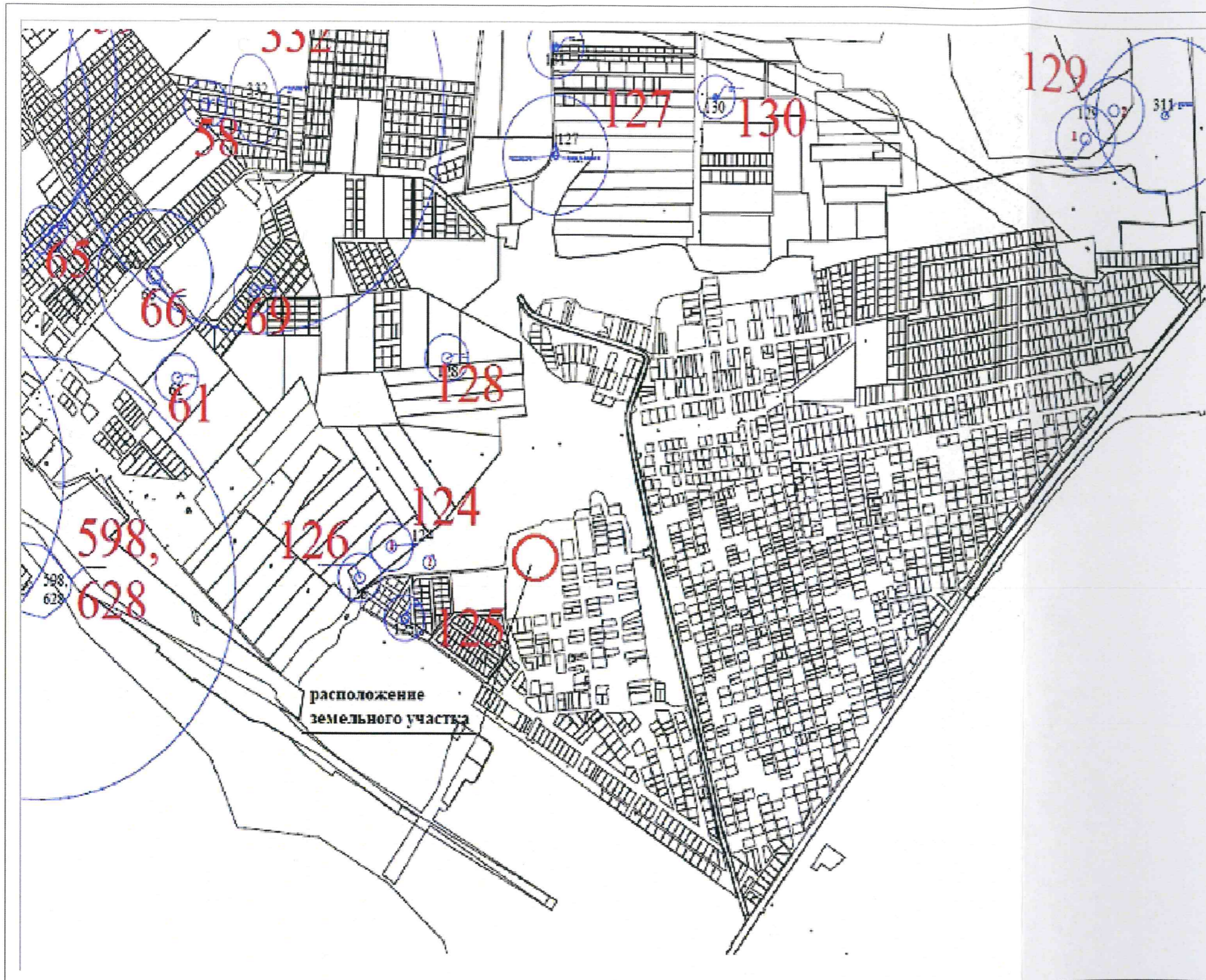
- а) государственные природные заповедники, в том числе биосферные заповедники;
- б) национальные парки;
- в) природные парки;
- г) государственные природные заказники;
- д) памятники природы;
- е) дендрологические парки и ботанические сады.

Согласно сведениям правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26.12.2013г. № 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 формируемый земельный участок по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8 не располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

9	Условный номер объектов культурного наследия
15	ценный объект историко-градостроительной среды, условный номер
	Границы исторического поселения регионального значения г. Анапа
	Границы территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Некрополь древнего города Горгоппия", VI в. до н.э. - IV в. н.э.
	Границы территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Городище Горгоппия", 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

расположение  
земельного участка

Заказчик: Томшакова Марина Юрьевна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Красный, ул. Мира, 8.			П		
Фамилия	Подпись	Дата	04.08 - 2022 ПМТ		
Разработал	Панасенко Н.А.	Панасенко Наталья Александровна	Карта объектов историко-культурного наследия		



