



Заказчик: Фалько Иван Иванович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 846.**

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г. Анапа
2023**



Экз. №1

Заказчик: **Фалько Иван Иванович**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
ст-ца Гостагаевская, ул. мира, 84б.

Исполнитель



Н.А.Панасенко

Изм	№ докум	Подп.	Дата

г.Анапа
2023

Согласовано			
Взам. Инв. №			
Подп. и дата			
Инв. № подл.			

1 Текстовая часть

1.1 Общие положение

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б 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-001/2023-15366198 от 24 января 2023 года.

- Письма Управления государственной охраны объектов культурного наследия № 78/19-20020/22.

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б. 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 1967 кв.м. и располагается в восточной части ст-цы Гостагаевской Анапского района.

Земельный участок 23:37:0602004:3У1, образуемый в результате проектных работ с площадью 1967 кв.м из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границах кадастрового квартала 23:37:0602004, в границах населенного пункта, следует отнести к категории земель – **земли населенных пунктов**, с видом разрешенного использования – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проектируемая территория расположена в 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 капитально 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	10000 0	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	10000	60 %	3	20	10 %

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

01.03 - 2023 ПМТ

Лист

Изм. Колуч. Лист Недок. Подпись Дата

1	2	3	4	5	6	7	8	9																		
	занятий спортом в помещениях			0			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 НГП																							
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, НГП)	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	Административн	3.1.2	500	10000	50 %	3	12	10 %																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Изм.</td> <td>Колуч.</td> <td>Лист</td> <td>№ док.</td> <td>Подпись</td> <td>Дата</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>																		Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата																					
01.03 - 2023 ГМТ								Лист																		

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

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	ые здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг						3 надземных этажа	
5	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	300	10000 0	50 %	3	15 3 надземных этажа	10 %
6	Бытовое обслуживание	3.3	по расчету согласно СП, НГП	10000 0	50 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1500	10000 0	60 %	3	15 3 надземных этажа	по расчету согласно СП
8	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	300	10000 0	60 %	3	12 3 надземных этажа	10 %
9	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	100	50000 0	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	10000 0	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	4.7	по расчету	10000	50 %	3	15	15 %

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

01.03 - 2023 ПМТ

Изм. Колуч. Лист № док. Подпись Дата

1	2	3	4	5	6	7	8	9
	обслуживание (прим. 5)		согласно СП, НПП	0			3 надземных этажа	
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 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	Постройки для содержания скота и птицы	4	6	
3	Бассейны, бани и сауны индивидуального использования	1	3	
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)	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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

01.03 - 2023 ГИМТ

Лист

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 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.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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.

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

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01.03 - 2023 ПМТ

Лист

использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 настоящих Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

8. 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;

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;

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.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01. 03 - 2023 ПМТ

Лист

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м
23:37:0602004:3У1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	1967
1.3 Площадь застройки	340

1.3 Каталог координат земельного участка.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом 23:37:0602004:3У1

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 1967 м2		
Система координат МСК 23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	476409.88	1263256.96
2	476411.55	1263282.10
3	476412.01	1263293.67
4	476411.08	1263293.66
5	476411.00	1263299.27
6	476411.64	1263299.28
7	476412.44	1263315.95
8	476415.98	1263316.21
9	476415.74	1263322.79
10	476380.92	1263321.53
11	476380.87	1263261.10
12	476388.56	1263260.46
13	476388.34	1263258.46
1	476409.88	1263256.96

БЗЗМ. ИИИИ. №

Подпись и дата

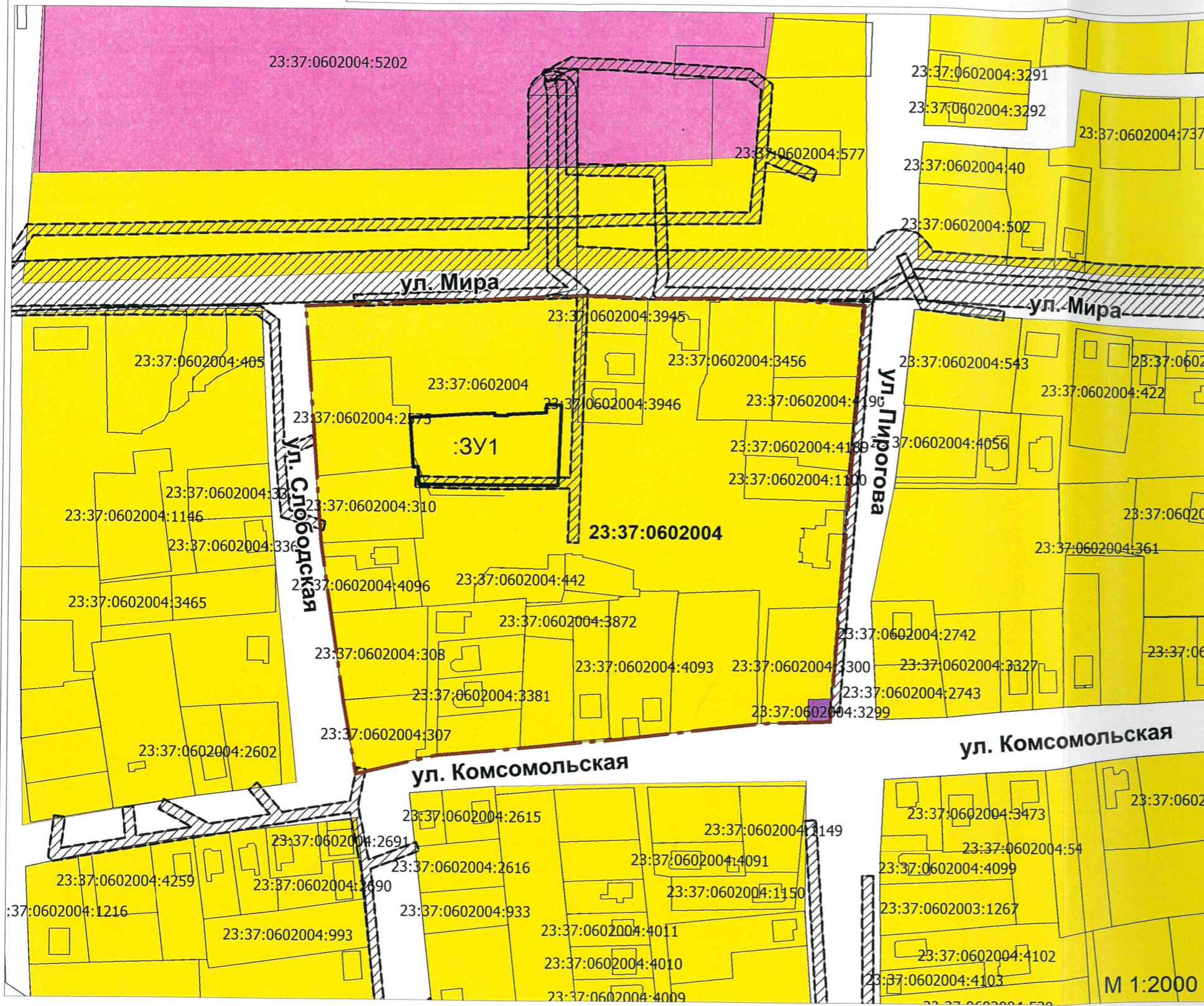
ИИИИ. № ИИИИИИ.

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

01.03 - 2023 ПИИИ

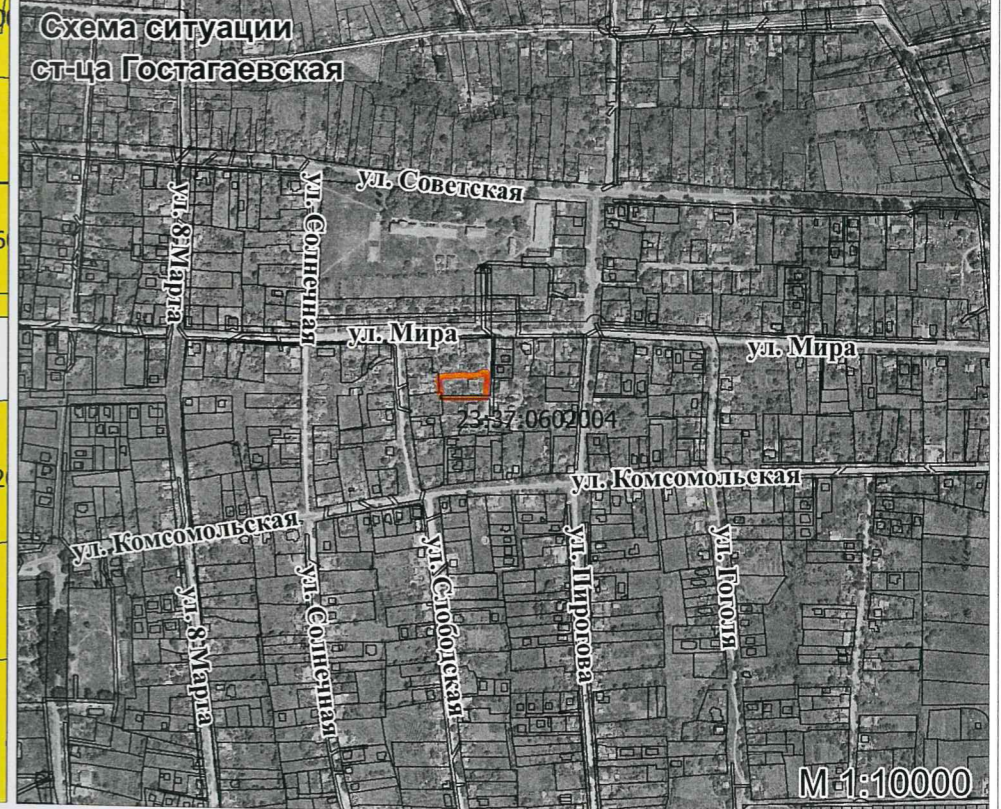
Лист

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Ж1.2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
- О1 Многофункциональная общественно-деловая зона
- О2 Зона специализированной общественной застройки
- Территории общего пользования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- объект капитального строительства по сведениям ЕГРН
- 23:37:0602004 - кадастровый квартал
- 23:37:0602004:307 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - условный номер земельного участка
- зоны с особыми условиями использования территории

Заказчик: Фалько Иван Иванович				
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.				
Фамилия	Подпись	Дата		
Разработ.	Панасенко Н.А.			01.03 - 2023 ПМТ Проект межевания территории М 1:2000
Стадия	Лист	Листов		
П				

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

Кадастровый квартал: 23:37:0602004

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки

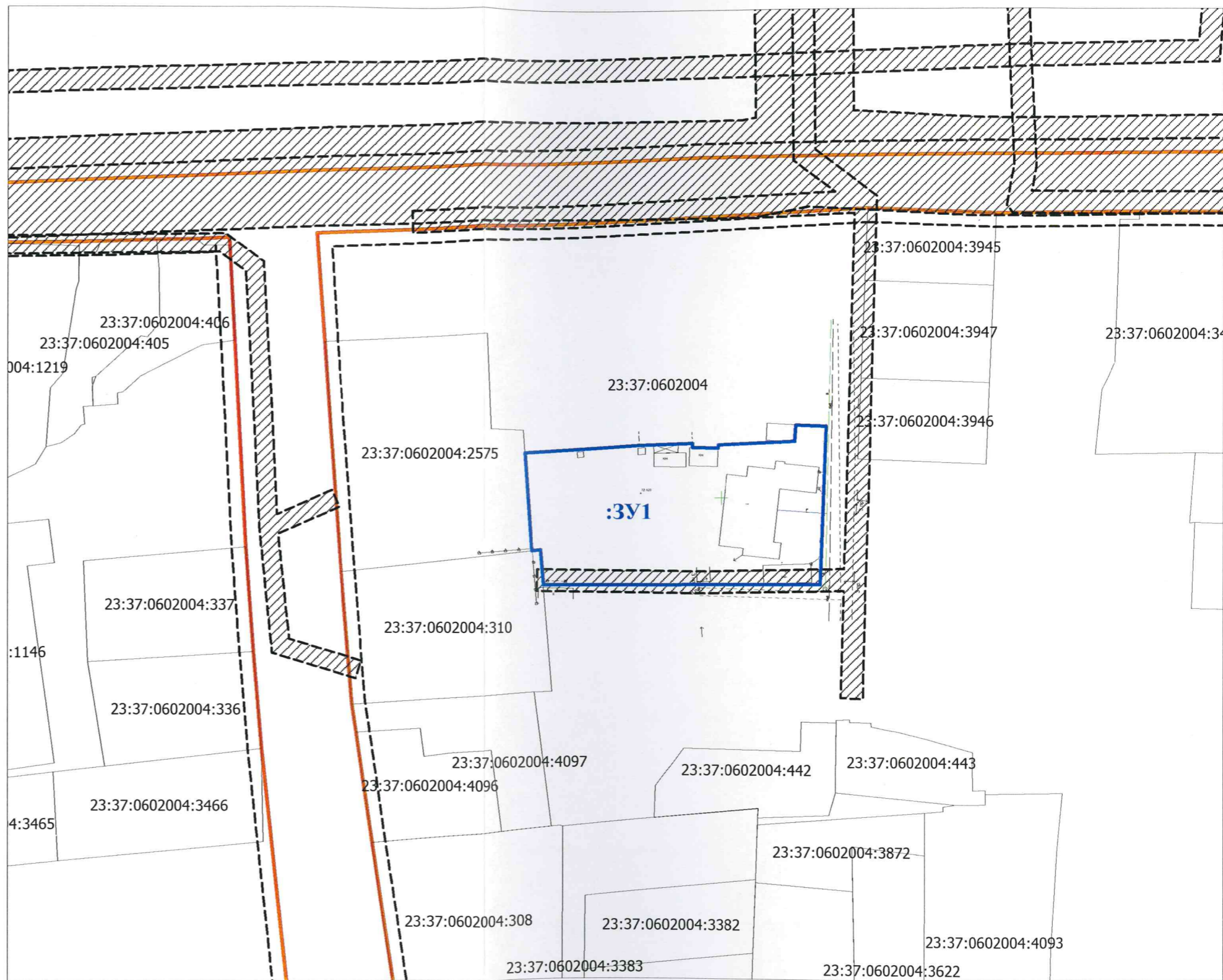
индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Вид разрешенного использования:

малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Площадь земельного участка: 1967 кв.м

Условный номер земельного участка :ЗУ1			
Площадь земельного участка 1967 м2			
Система координат МСК-23			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
1	476409.88	1263256.96	
2	476411.55	1263282.10	
3	476412.01	1263293.67	
4	476411.08	1263293.66	
5	476411.00	1263299.27	
6	476411.64	1263299.28	
7	476412.44	1263315.95	
8	476415.98	1263316.21	
9	476415.74	1263322.79	
10	476380.92	1263321.53	
11	476380.87	1263261.10	
12	476388.56	1263260.46	
13	476388.34	1263258.46	
1	476409.88	1263256.96	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

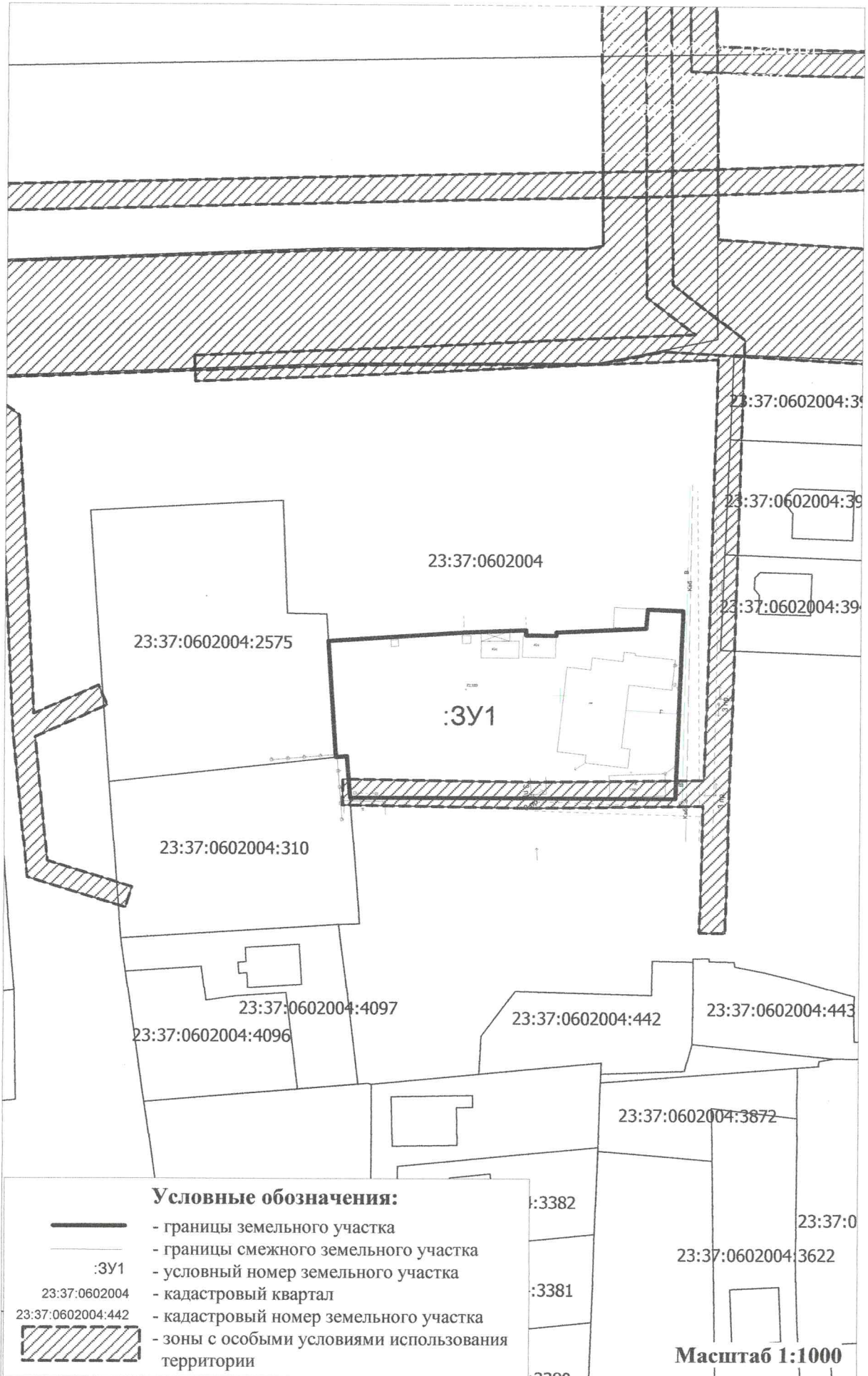
- 23:37:0716001 - кадастровый квартал
- :ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- проектные красные линии
- линии отступа от красной линии
- зоны с особыми условиями использования территории

Заказчик: Фалько Иван Иванович Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.		Стадия П	Лист П	Листов П
Фамилия: Панасенко Н.А. Подпись:  Дата: 01.03.2023 Разработ.	01.03 - 2023 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:1000			



**Схема расположения земельного участка
или земельных участков на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка _____ (указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 1967 м ² (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	476409.88	1263256.96
2	476411.55	1263282.10
3	476412.01	1263293.67
4	476411.08	1263293.66
5	476411.00	1263299.27
6	476411.64	1263299.28
7	476412.44	1263315.95
8	476415.98	1263316.21
9	476415.74	1263322.79
10	476380.92	1263321.53
11	476380.87	1263261.10
12	476388.56	1263260.46
13	476388.34	1263258.46
1	476409.88	1263256.96



Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская,
ул. Мира, 84б.

Кадастровый квартал: 23:37:0602004.

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.



Исполнитель



Н.А. Панасенко



Заказчик: Фалько Иван Иванович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.**

Материалы по обоснованию

Исполнитель



Н.А.Панасенко

**г. Анапа
2023 г.**

1.4 Фактическое состояние и использование территории проектирования.

Проектируемая территория расположена в границах квартала, застроенного индивидуальными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами, ограниченного ул. Мира, ул. Пирогова, ул. Комсомольская и ул. Слободская в ст-це Гостагаевской Анапского района. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Мира. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке 23:37:0602004:3У1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:37:0602004:1407, с количеством этажей – 3, в том числе 1 подземный этаж (подвал), площадью застройки 266 кв.м. и иные вспомогательные постройки. Общая площадь застройки составляет 340 кв.м.

1.5 Перечень публичных сервитутов.

Публичные сервитуты, установленные в соответствии с действующим законодательством РФ, на проектируемой территории отсутствуют.

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 существующей застройке поселений земельный участок, на котором

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

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

01.03 - 2023 ГМТ

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.

1.8 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)

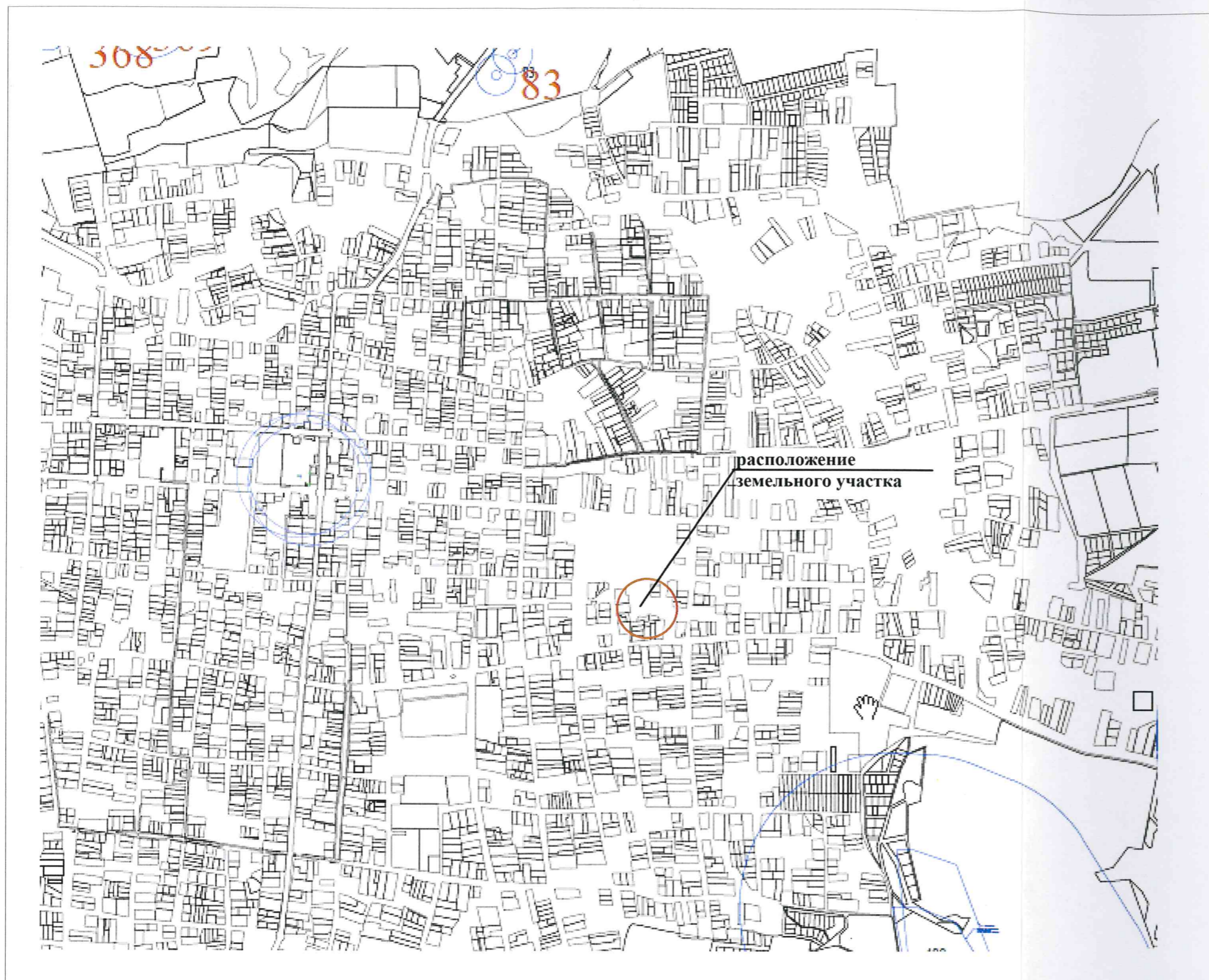
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

01.03 - 2023 ПМТ

Лист

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.



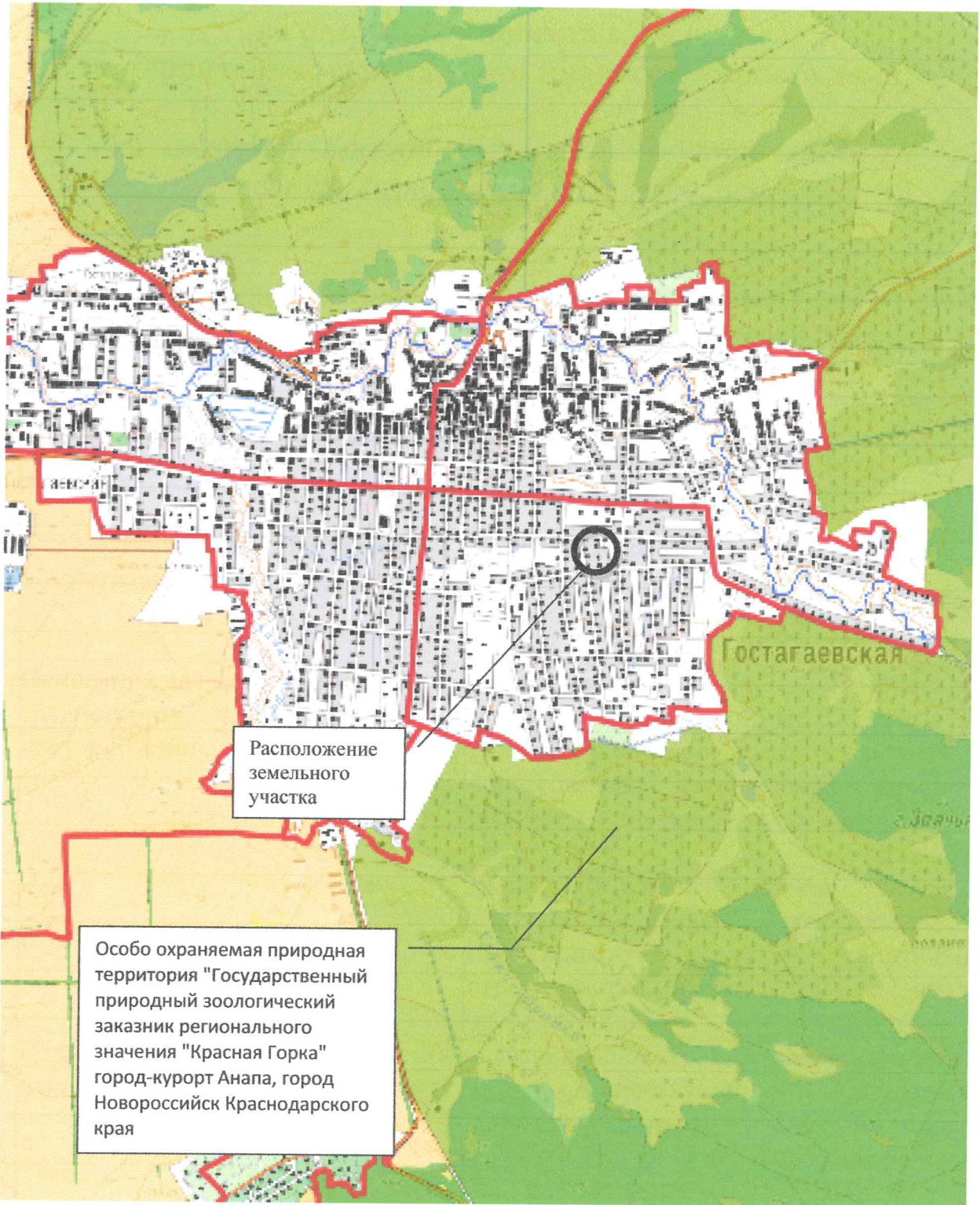
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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 Гориппия", VI в. до н.э. - IV в. н.э.
	Границы территории объекта культурного (археологического) наследия федерального значения "Городище Гориппия", 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: Фалько Иван Иванович Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.		Стадия П	Лист П	Листов П
фамилия Панасенко Н.А.	Подпись Дата 01.03.2023	01.03 - 2023 ПМТ Карта объектов историко-культурного наследия		



Карта зон с особыми условиями использования территории



Расположение земельного участка

Особо охраняемая природная территория "Государственный природный зоологический заказник регионального значения "Красная Горка" город-курорт Анапа, город Новороссийск Краснодарского края

Сделано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик: Фалько И.И.
 Объект: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Гостагаевская, ул. Мира, 84б.

Изм.	Кол.уч	Лист	Подп.	Дата
Разработал	Панасенко		Панасенко Наталья Александровна	



01.03 - 2023 ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П		