1 Текстовая часть

1.1 Общие положение

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3 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 23.06.2020г. № 713, решение Совета вступило в силу с момента официального обнародования 29.06.2020г.;
- Картографического материала, выполненного в географической системе координат местности МСК – 23.
- Кадастрового плана территории № КУВИ-001/2022-64512383 от 28 апреля 2022 года.

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3. Проект межевания территории 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 1821 кв.м. и располагается в западной части станицы Анапской Анапского района.

Образуемый земельный участок 23:37:0812001:ЗУ1 полученный в результате проектных работ с площадью 1821 кв.м из состава неразграниченых 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.**

Проектируемая территория расположена в **зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы** (Ж – 1Б). Данная зона 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.

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.	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.	Блокированная жилая застройка	2.3	200 (на один блок)	3000	50%	3	15
4.	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				
5.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.	Не распространяется				
6	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется				
7	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется				
8.	Спорт	5.1	400	200000	60%	3	20

9.	Культурное развитие	3.6	1000	100000	60%	3	22
10.	Историко-культурная деятельность	9.3	500	10000	45%	3	15

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.	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.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	10000	50%	3	30
3.	Социальное обслуживание	3.2	300	100000	60%	3	15
4.	Бытовое обслуживание	3.3	(минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП)	100000	60%	3	15

5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	300	1000 000	60%	3	28
6.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	400	1000 000	50%	3	28
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	1000	1000 00	60%	3	18
8.	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	5000	1000 00	60%	3	22
9.	Религиозное использование	3.7	1000	1000 00	50%	3	Не подлежит установлению
10.	Обеспечение научной деятельности	3.9	2500	1000 00	60%	3	15
11.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	500	1000 0	60%	3	Не подлежит установлению
12.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	300	1000 0	60%	3	12
13.	Деловое управление	4.1	1000	1000 00	50%	3	15
14.	Рынки	4.3	1500	5000 0	45%	3	15
15.	Магазины	4.4	(минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП)	1000 0	50%	3	15
16.	Банковская и страховая деятельность	4.5	1000	1000 0	60%	3	15
17.	Общественное питание	4.6	500	1000 0	50%	3	15
18.	Гостиничное обслуживание	4.7	(минимальный	1000 00	50%	3	15

			размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП)				
19.	Служебные гаражи	4.9	1000	20000	75%	3	15
20.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	100	20000	60%	3	15
21.	Общественное управление	3.8	300	1000	60%	3	15

Примечание:

Вспомогательные строения и сооружения:

N 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	
	Хозяйственные постройки: летние кухни, кладовые	3	5	
5.	Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	3	

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) 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.

Максимальная площадь возводимого жилого дома с количеством этажей не более, чем три 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 -1,5 м для двухэтажного жилого дома -2 м для трехэтажного жилого дома	при условии, что расстояние от проектируемого объекта до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

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

* - в случае расположения земельного участка в границах 500 метровой водоохраной зоны Черного моря предельное количество этажей составляет – до 4 , включая мансардный этаж (предельная высота зданий (архитектурная) не белее 20 м). Вид разрешенного использования подлежит отнесению к условно разрешенным, в случае если такой вид отнесен к основным видам разрешенного использования в данной территориальной зоне.

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 водоохранных 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, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных 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, поливомоечных 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.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки 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 11.01.2014г. с изменениями, принятыми Решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 23.06.2020г. № 713, решение Совета вступило в силу с момента официального обнародования 29.06.2020г. предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 1000 кв.м, предельный максимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлен – 100000 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка, равна 1821 кв.м, что соответствует регламентам, установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж – 1Б).

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м	Длина, м
23:37:0812001:ЗУ1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	1821	219,3

1.3 Фактическое состояние и использование территории проектирования.

Проектируемая территория расположена внутри жилого квартала, ограниченного ул. Юбилейная, ул. Суворова, ул. Черноморская, в станице Анапской и ул. Солнечная в г. Анапе. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Юбилейная в ст-це Анапской Анапского района. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке 23:37:0812001:ЗУ1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом занимаемой площадью 117.8 кв.м и другие вспомогательные постройки. Общая площадь застройки составляет 299 кв.м.

1.4 Перечень публичных сервитутов.

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

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 23:37:0812001:ЗУ1

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	463407.93	1251423.58
2	463412.61	1251432.80
3	463417.60	1251444.36
4	463415.37	1251446.38
5	463405.21	1251451.54
6	463376.70	1251466.42
7	463378.16	1251468.48
8	463353.62	1251482.04
9	463338.50	1251454.86
10	463343.20	1251452.11
11	463345.28	1251455.81
12	463350.43	1251453.10
13	463351.24	1251454.64
14	463353.83	1251453.28
15	463354.82	1251455.04
16	463371.45	1251446.47
17	463376.32	1251443.63
18	463374.37	1251440.31
19	463375.21	1251438.92

Площадь земельного участка – 1821 кв.м

1.8 Красные линии

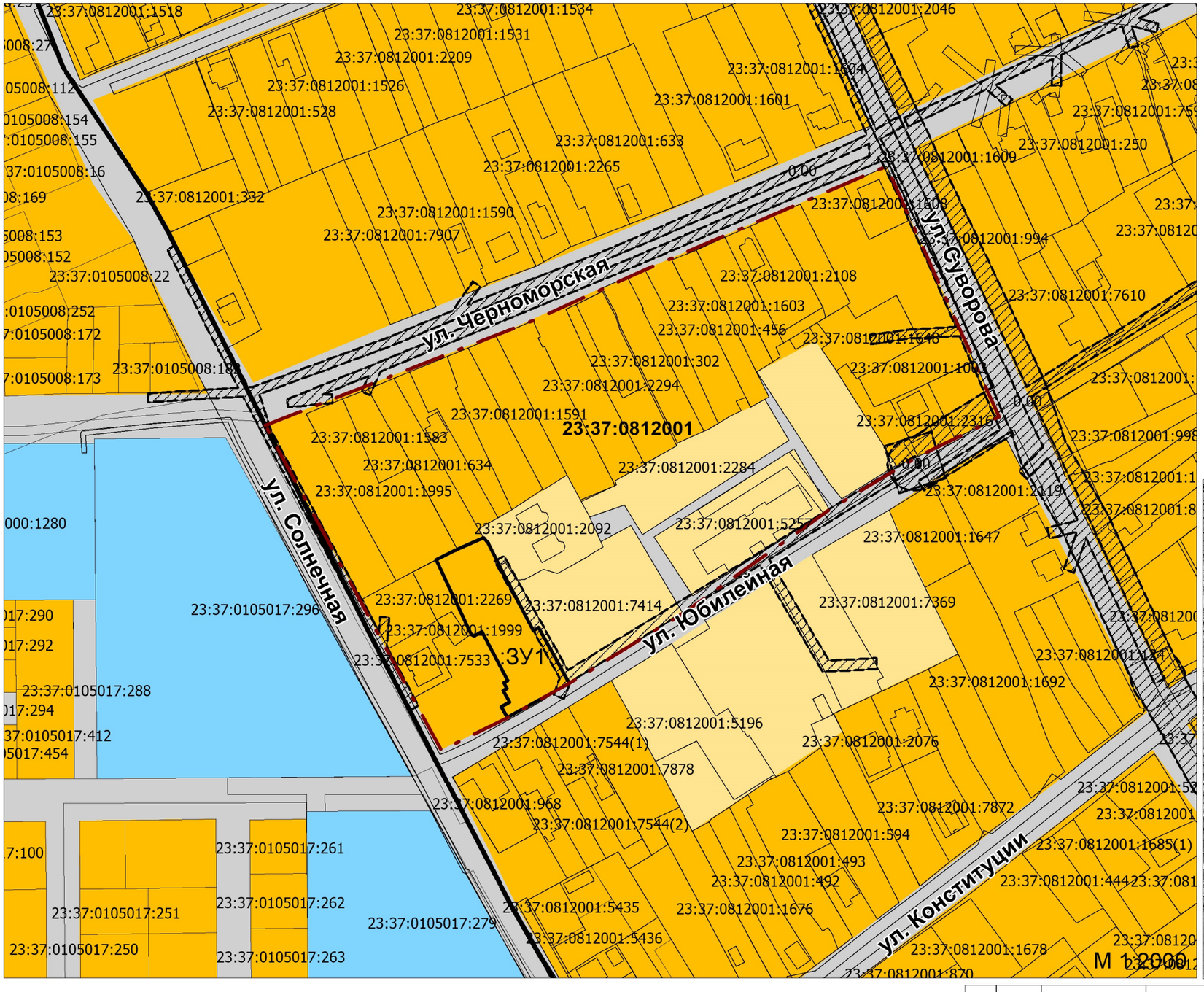
В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под красными линиями понимаются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, 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, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3 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 буду учтены.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Ж-1Б	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
Ж-М3	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
ТОД-2	Зона объектов образования и научных комплексов
УЛ-1	Зона улиц и площадей исторического поселения

- граница населенного пункта
- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка
- 23:37:0812001 - кадастровый квартал
- 23:37:0812001:870 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - условный номер земельного участка
- зоны с особыми условиями использования территории

Заказчик: Матющенко Ольга Викторовна
Жукова Любовь Яковлевна,
Щитникова Светлана Геннадьевна.

	Фамилия	Подпись	Дата
Разработ.	Панасенко Н.А.		

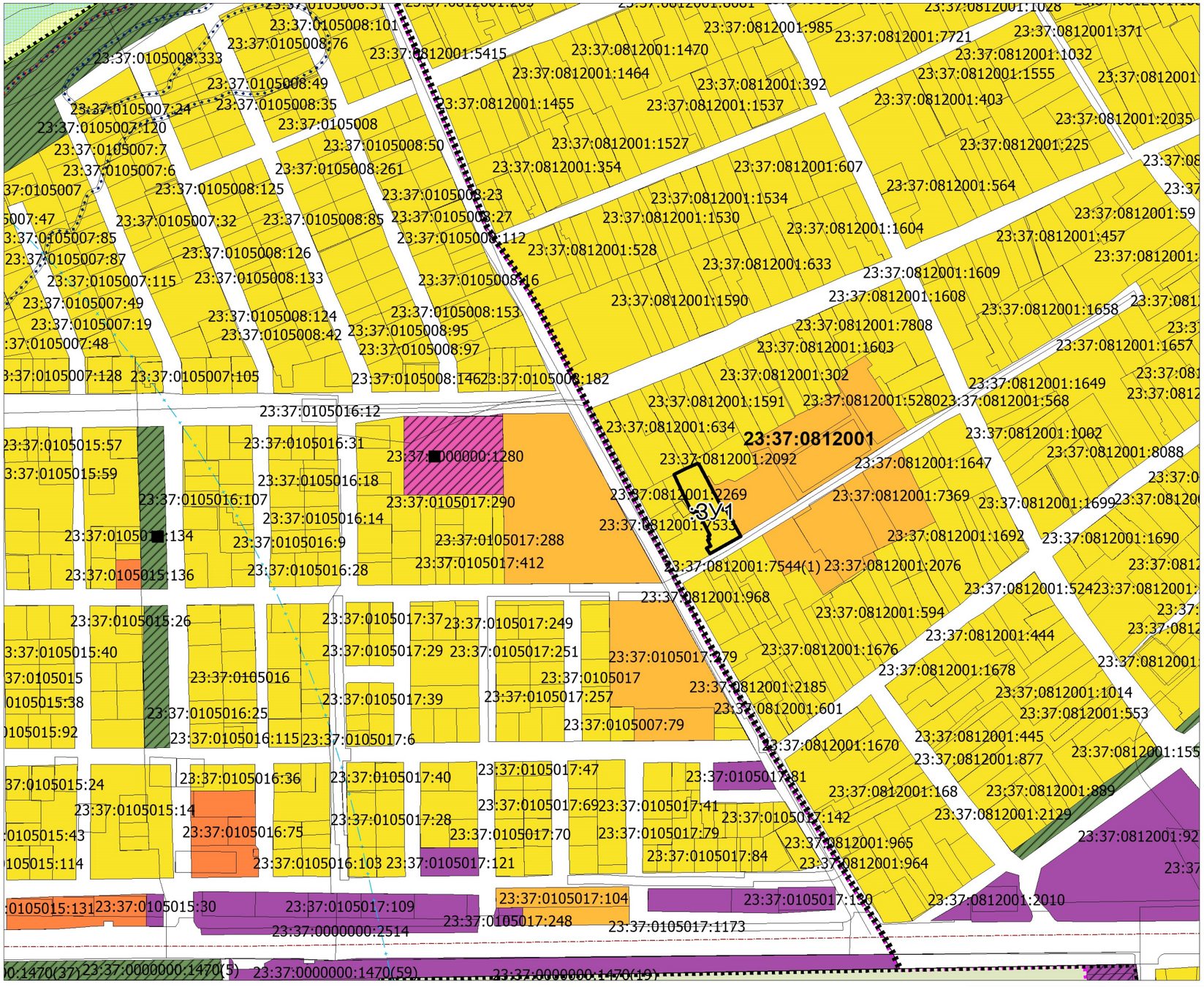
28.04 - 2022 ПМТ

Проект межевания территории

М 1:2000

Стадия	Лист	Листов
П		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3.



ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Жилые зоны

планируемые существующие

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами

Общественно-деловые зоны

О1 - многофункциональная общественно-деловая зона

О2 - зона специализированной общественной застройки

Примечание:

Согласно генеральному плану.

городского округа город-курорт Анапа,

в редакции о 28 декабря 2021г.

земельный участок :ЗУ1, расположенный

по адресу: Краснодарский край, Анапский район,

ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3

расположен в зоне застройки индивидуальными

жилыми домами.

- граница населенного пункта
- граница проектируемого квартала
- граница образуемого земельного участка
- граница земельного участка

23:37:0812001 - кадастровый квартал

23:37:0812001:870 - кадастровый номер земельного участка

:ЗУ1 - условный номер земельного участка

					Заказчик: Матющенко Ольга Викторовна Жукова Любовь Яковлевна, Щитникова Светлана Геннадьевна.
	Фамилия	Подпись	Дата		Стадия / Лист / Листов
Разработ.	Панасенко Н.А.			28.04 - 2022 ПМТ Генеральный план городского округа город-курорт Анапа (в ред. от 28.12.2021г.)	П

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500

Вид разрешенного использования :

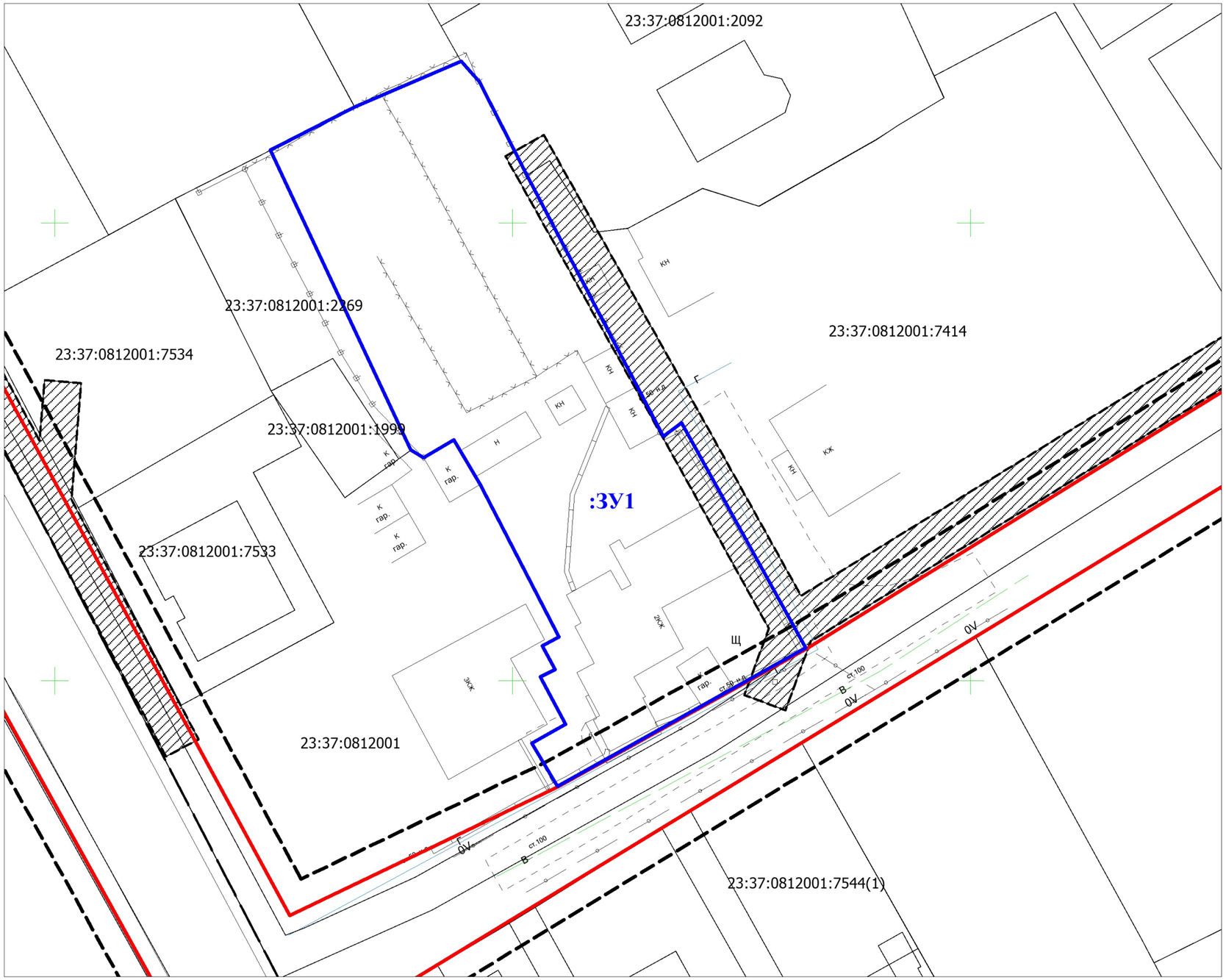
малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка: 1821 кв.м.

Каталог координат земельного участка

№ точек	X	Y	Длины линий м.
1	463407.93	1251423.58	10.34
2	463412.61	1251432.80	12.59
3	463417.60	1251444.36	3.01
4	463415.37	1251446.38	11.40
5	463405.21	1251451.54	32.16
6	463376.70	1251466.42	2.53
7	463378.16	1251468.48	28.04
8	463353.62	1251482.04	31.10
9	463338.50	1251454.86	5.45
10	463343.20	1251452.11	4.24
11	463345.28	1251455.81	5.82
12	463350.43	1251453.10	1.74
13	463351.24	1251454.64	2.93
14	463353.83	1251453.28	2.02
15	463354.82	1251455.04	18.70
16	463371.45	1251446.47	5.64
17	463376.32	1251443.63	3.85
18	463374.37	1251440.31	1.63
19	463375.21	1251438.92	36.14



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

23:37:0812001 - кадастровый квартал

:ЗУ1 - условное обозначение образуемого земельного участка

- граница образуемого земельного участка

- проектные красные линии

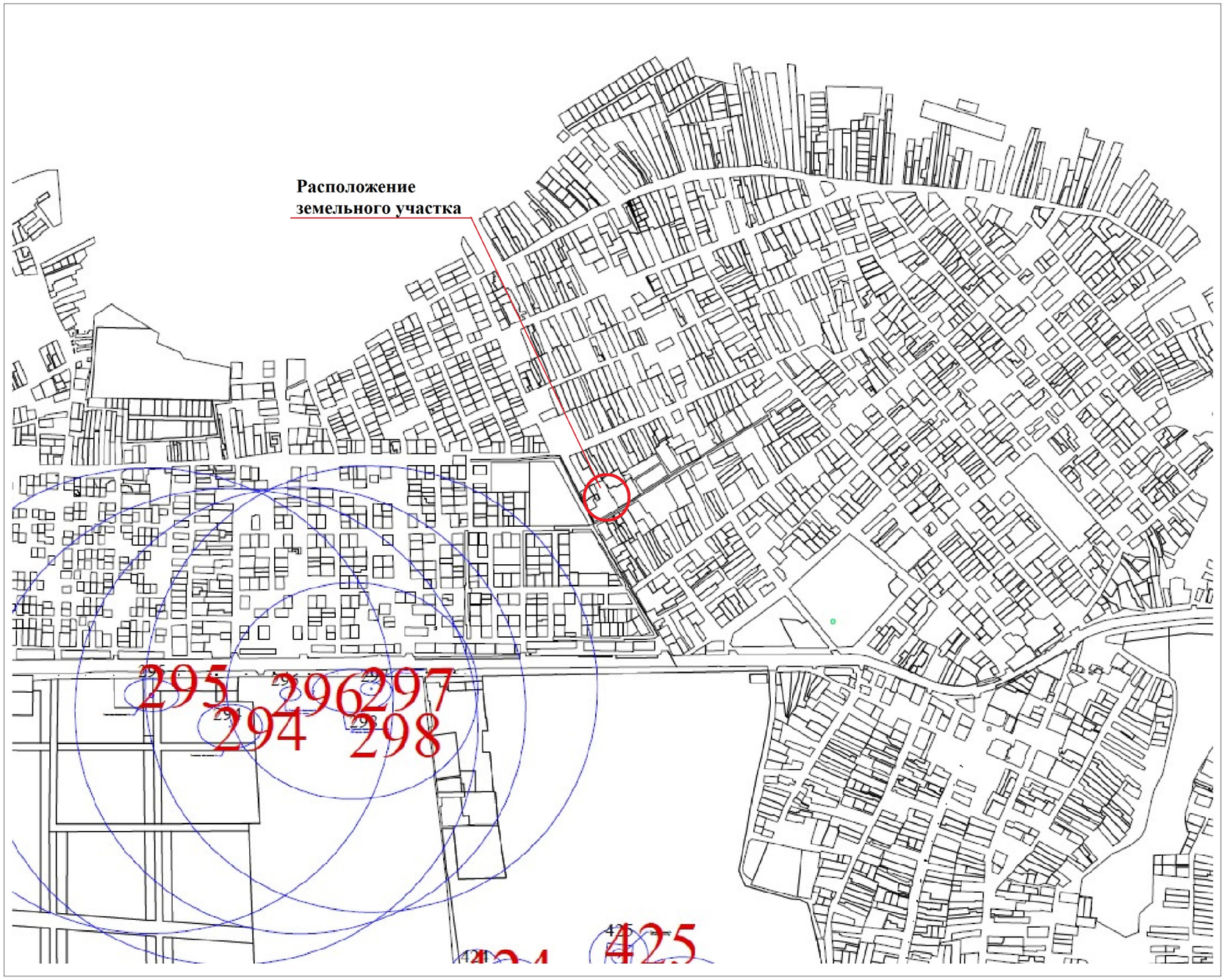
- линии отступа от красной линии

- зоны с особыми условиями использования территории

				Заказчик: Матющенко Ольга Викторовна, Жукова Любовь Яковлевна, Щитникова Светлана Геннадьевна. Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3.
	Фамилия	Подпись	Дата	28.04 - 2022 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:500
Разработ.	Панасенко Н.А.			

Стадия	Лист	Листов
П		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3.



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

				Заказчик: Матющенко Ольга Викторовна, Жукова Любовь Яковлевна, Щитникова Светлана Геннадьевна. Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Юбилейная, 3.
	Фамилия	Подпись	Дата	28.04 - 2022 ПМТ Карта объектов историко-культурного наследия
Розработал	Панасенко Н.А.			

Стадия	Лист	Листов
П		