

**Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна**

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.**

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г. Анапа  
2025**



Экз. №1

Заказчик: **Чеботарёва Валентина Валерьевна**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.

Исполнитель



Н.А.Панасенко

Изм	№ докум	Подп.	Дата

г.Анапа  
2025

Согласовано

Взам. Инв. №

Полп. и дата

Инв. № подл.

### Содержание проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
	<b>Содержание</b>	
	<b>Состав проектной документации</b>	
	<b>Основная часть</b>	
	1.1 Общее положение	2
	1.2 Характеристика территории	2-20
	1.3 Каталог координат земельных участков	20
	Проект межевания территории М 1:2000	21
	Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	22
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	23-25
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	1.4 Фактическое состояние и использование территории проектирования	26
	1.5 Перечень публичных сервитутов	26
	1.6 Объекты историко-культурного наследия	26
	1.7 Обоснование принятых решений	27
	1.8 Красные линии	28
	1.9 Особо охраняемые природные территории	28
	Карта объектов историко-культурного наследия	29
	Карта зон с особыми условиями использования территории	30
	Задание на разработку проекта межевания	31
	Приложение	


Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна  
 Объект: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
Разработ.		Панасенко			

03.07- 2025 ПМТ

Стадия	Лист	Листов
ПМТ		

# 1 Текстовая часть

## 1.1 Общие положения

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67 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;
- Картографического материала, выполненного в географической системе координат местности МСК – 23.
- Кадастрового плана территории кадастрового квартала 23:37:0812002 № КУВИ-001/2024-271262044 от 06 ноября 2024года;
- Постановления администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 26.05.2025г. № 1149 «О подготовке проекта межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст. Анапская, ул. Комсомольская, 67».

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. Комсомольская, 67.

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 2089 кв.м. и располагается в центральной части станицы Анапская Анапского района.

Земельный участок :ЗУ1, образуемый в результате проектных работ с площадью 2089 кв.м из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границе кадастровых кварталов 23:37:0812002, 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

03. 07 - 2025 ПМТ

Лист

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

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.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в Правилах, принимаются в соответствии с заданием на проектирование, градостроительными и техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица 1.

1. Основные виды разрешённого использования:

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 2000 кв. м; максимальная площадь – 50000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; 3. Минимальный отступ навесов, беседок, мангалов, вольеров от границ смежных земельных участков – 1 м. 4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4, включая мансардный. 5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м. 6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10 %, до 50 % – в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. Процент застройки подземной части не регламентируется. 7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %. 8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03. 07 - 2025 ПМТ

1	2	3	4
			<p>архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
2.	Хранение автотранспорта	2.7.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:  минимальная площадь – не подлежит установлению;  максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;  расстояния от наземных и наземно-подземных гаражей, открытых стоянок, предназначенных для постоянного и временного хранения легковых автомобилей, и станций технического обслуживания до жилых домов и общественных зданий, а также до участков школ, детских яслей-садов и лечебных учреждений стационарного типа, размещаемых на селитебных территориях, следует принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными</p>

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

03.07 - 2025 ПМТ

1	2	3	4
			<p>правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:  минимальная площадь – не подлежит установлению;  максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению.</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению.  Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Территории, в границах которых</p>

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

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

1	2	3	4
			предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".
4.	Оказание услуг связи	3.2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению (для ВРИ 3.3, 4.4, 4.6 – по расчету согласно СП, НПП); максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-</p>
5.	Бытовое обслуживание	3.3	
6.	Магазины	4.4	
7.	Общественное питание	4.6	
8.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	
9.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
10.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	

Взам. инв. №

содержит и дату

1	2	3	4
			градостроительному облику объекта капитального строительства".
11.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:  минимальная площадь – по расчету согласно СП, НГП;  максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
12.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:  максимальная площадь – не подлежит установлению.  максимальная площадь – не подлежит</p>

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1	2	3	4
			<p>установлению.  1.1. Организаций дополнительного образования:  минимальная площадь – не подлежит установлению;  максимальная площадь – не подлежит установлению.  2. Минимальное расстояние от здания дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций до красной линии магистральных улиц:  в городе – 25 м;  в сельских населённых пунктах – 10 м.  3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;  4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;  5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;  6. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:  дошкольной образовательной организации – 40 %;  общеобразовательной организации – 40 %;  организации дополнительного образования детей – 50 %.  Процент застройки подземной части не регламентируется.  7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.  8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
13.	Объекты культурно-	3.6.1	1. Предельные размеры земельных участков:

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03. 07 - 2025 ПМТ

1	2	3	4
	досуговой деятельности		<p>минимальная площадь – не подлежит установлению;  максимальная площадь – 50000 кв. м.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;  3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;  4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;  5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.  6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.  7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.  8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
14.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	1. Предельные размеры земельных участков:
15.	Стоянка транспортных средств	4.9.2	минимальная площадь – не подлежит установлению, для ВРИ 4.9.2 – по расчету согласно СП, НГП;
16.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	максимальная площадь – не подлежит установлению;
17.	Оборудованные площадки для	5.1.4	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого

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

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

03. 07 - 2025 ПМТ

1	2	3	4
	занятий спортом		<p>размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 0;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – 0 м.;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 %;</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %; для ВРИ 3.6.2 – 50 %.</p>
18.	Водный спорт	5.1.5	
19.	Историко-культурная деятельность	9.3	
20.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
21.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
22.	Благоустройство территории	12.0.2	

### 1. Условно разрешённые виды использования:

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – 600 кв. м (прим. п. 4.4.1);</p> <p>максимальная площадь – 4000 кв. м;</p> <p>2. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения индивидуального жилого дома определяются документацией по планировке территории; в случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории передняя грань индивидуального жилого дома в пределах квартала может располагаться на расстоянии не менее 3 метров и боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 метров от границ земельного участка. При этом входные группы и крыльца</p>

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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

03.07 - 2025 ПМТ

Лист

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			<p>не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное правило не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, строящиеся, реконструируемые до момента принятия настоящих Правил.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 3 надземных этажа;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Предельные параметры разрешенного строительства объектов вспомогательного назначения см. прим. 4.3.</p>
2.	Блокированная жилая застройка	2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 800 кв. м (400 кв. м на один жилой дом, блокированный с другим жилым домом); максимальная площадь – 4000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 3;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03. 07 - 2025 ПМТ

Лист

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			7. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".
3.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	1. Предельные размеры земельных участков: максимальная площадь – 20 кв. м; максимальная площадь – 50000 кв. м; 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м; 3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 1; 4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 4 м. 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75 %; Процент застройки подземной части не регламентируется. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 50000 кв. м. 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;
5.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	

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

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

03. 07 - 2025 ПМТ

Лист

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			<p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
6.	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – 50000 кв. м;</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – не</p>

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03. 07 - 2025 ПМТ

Лист

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			<p>подлежит установлению;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>
7.	Дома социального обслуживания	3.2.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – 50000 кв. м.</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: – 3 м;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. Процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>6. Нормы расчёта вместимости учреждений, организаций и предприятий принимать в соответствии с актами в области градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами органов государственной власти, органов местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному</p>
8.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
9.	Государственное управление	3.8.1	
10.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	
11.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	
12.	Деловое управление	4.1	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

№ п / п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Код вида разрешённого использования земельного участка	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
			облику объектов капитального строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".
13.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.
14.	Трубопроводный транспорт	7.5	2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению; 4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению; 5. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. 6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % (для ВРИ 7.5 - 0 %).

1. Вспомогательные виды разрешённого использования не установлены.

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

4.1. Для объектов капитального строительства, расположенных в границах зон высотного регулирования устанавливается Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) возводимых зданий, строений, сооружений:

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

03. 07 - 2025 ПМТ

Лист

- 1) для зоны А (1 линия) (100 м от береговой линии) – 4 этажа;
- 2) для зоны Б (2 линия) (100-300 м от береговой линии) – 6 этажей;
- 3) для зоны В (3 линия) (300-500 м от береговой линии) – 8 этажей.
- 4) для объектов капитального строительства, расположенных за границами зон высотного регулирования (4 линия) – 9 этажей, если иное не предусмотрено градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами.

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, объектов коммунально-бытового назначения, 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":

Наименование объекта	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельная высота зданий (м)	Примечание
Хозяйственные постройки: беседки, навесы, веранды, террасы	1	6	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
Бассейны, бани и сауны индивидуального использования	1	6	
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)	5	
Хозяйственные постройки: летние кухни, кладовые	1	6	
Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	6	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

03.07 - 2025 ПМТ

--	--	--

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.

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

4.4. Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства" не допускается образование земельных участков, в том числе путем раздела, выдела, перераспределения, шириной менее 12 м (в глубину не менее 50 % длины земельного участка) по фасадной части.

4.4.1. Допускается образование земельных участков шириной фасадной части менее 12 метров и(или) площадью менее 600 кв. м в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, при условии, что земельные участки, находящиеся в собственности граждан, образованы до вступления в силу настоящих Правил и границы которых состоят на государственном кадастровом учете.

При перераспределении смежных земельных участков площадь увеличиваемого земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, может составлять менее 600 кв. м, при условии, что площадь уменьшаемого в результате перераспределения земельного участка будет 600 кв. м и более.

4.4.2. Не допускается образование более двух земельных участков (путем раздела, объединения, выдела, перераспределения), находящихся в границах населенного пункта, без наличия прямого доступа по фасадной части на территорию общего пользования.

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.

03.07 - 2025 ПМТ

Лист

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

1. Изд. № 1/2025  
 2. Изд. № 1/2025  
 3. Изд. № 1/2025

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. Сокращение указанного расстояния допускается при расчетном обосновании по апробированным методикам и разработке комплекса инженерных мероприятий, обеспечивающих ограничение распространения пожара, и разработанных лицом, имеющим высшее пожарно-техническое образование, стаж работы в области пожарной безопасности не менее 5 лет, а также подтверждение компетенции в установленном порядке.

4.9. Сервитут, обеспечивающий доступ к вновь образуемому земельному участку, находящемуся в границах населенного пункта, с территории общего пользования, может быть установлен только для одного земельного участка через один земельный участок, его ширина должна составлять не менее 6 м, при этом длина сервитута должна составлять не более 50 метров.

4.10. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, а также возможному затоплению смежных территорий, вызванному в результате таких изменений, 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 в целях предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4.13. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и

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

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

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 Правил (в редакции от 28.07.2022 № 351), 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 Правил (в редакции от 28.07.2022 № 351), применяется предельная минимальная площадь 200 кв. м.

5. 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.

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

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

использования земельного участка в соответствии с главой 10 настоящих Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

7. 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 МНПП и требованиям действующего законодательства.

Площадь земельного участка и площадь застройки в таблице 2.

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	2089
Площадь застройки	491

### 1.3 Каталог координат земельных участков.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка

Площадь земельного участка 2089 м2		
Система координат МСК 23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	462865.54	1252407.28
2	462844.90	1252453.75
3	462804.52	1252436.59
4	462818.07	1252404.08
5	462827.19	1252408.03
6	462832.57	1252394.41
1	462865.54	1252407.28

Взам. инв. №

Подпись и дата

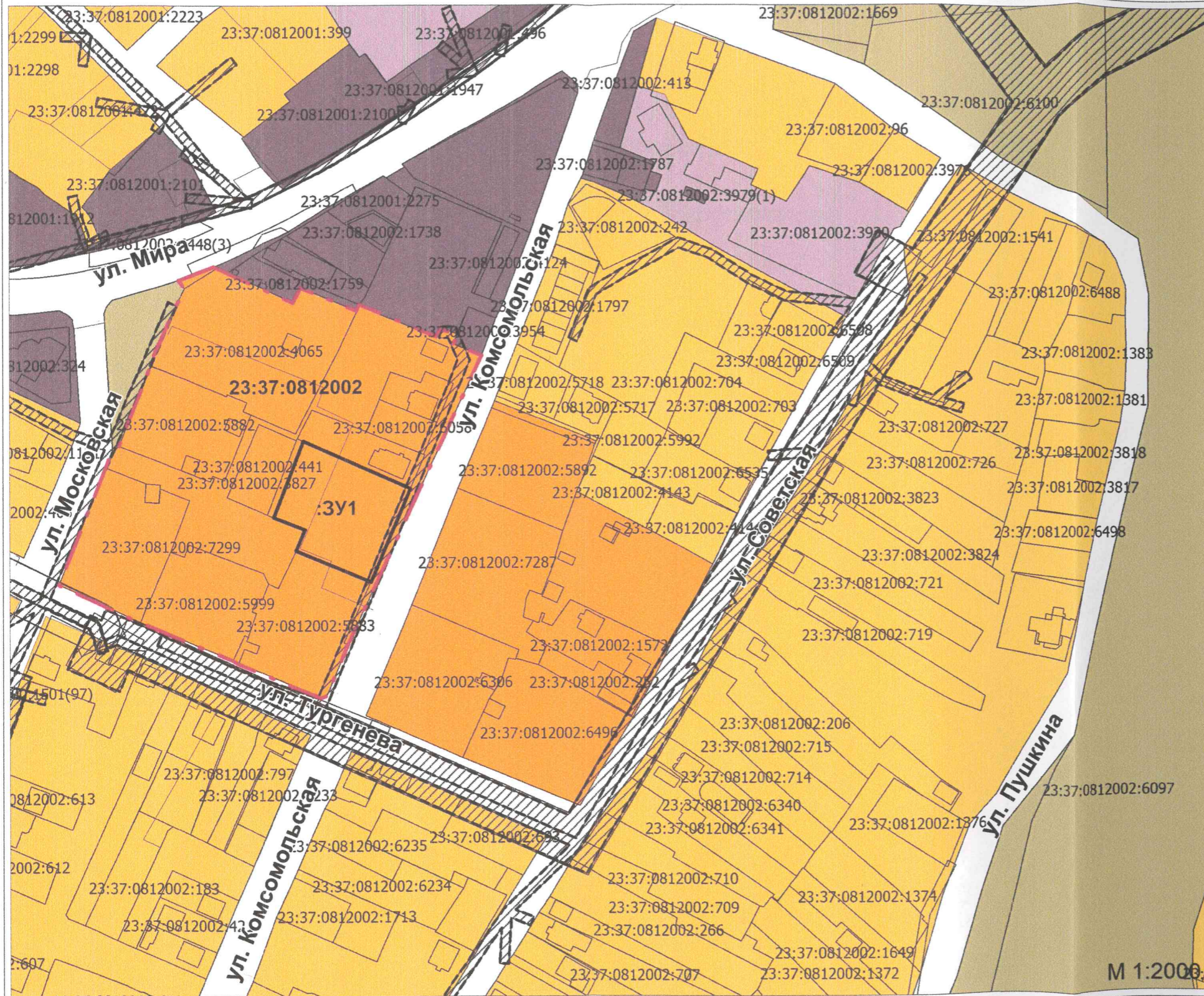
Инв. № подл.

Лист

03.07 - 2025 ПМТ

Изм. Кодуч. Лист №док. Подпись Дата

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

	Ж1.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
	Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	ОД1	Многофункциональная общественно-деловая зона
	ОД2	Зона специализированной общественной застройки
	Р1	Зона зелёных насаждений общего пользования
		Территории общего пользования



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

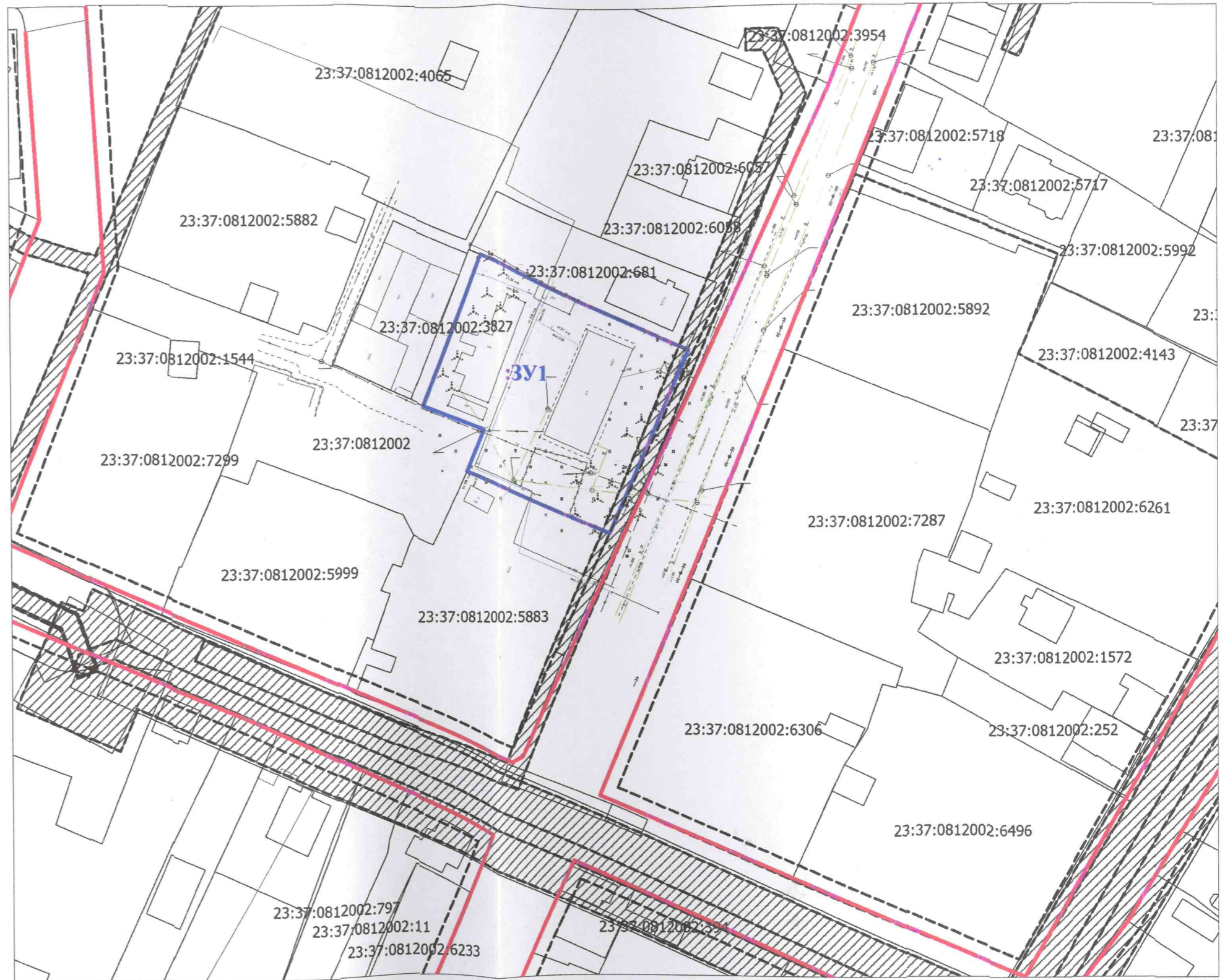
	- граница населенного пункта	23:37:0812002	- кадастровый квартал
	- граница проектируемого квартала	23:37:0812002:96	- кадастровый номер земельного участка
	- граница образуемого земельного участка	:ЗУ1	- условный номер земельного участка
	- граница земельного участка по сведениям ЕГРН		- зоны с особыми условиями использования территории
	- объект капитального строительства по сведениям ЕГРН		

Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.			Стадия	Лист	Листов
Разработ.	Панасенко Н.А.	Подпись	03.07 - 2025 ПМТ	П	
		Дата	Проект межевания территории		
			M 1:2000		

# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

Кадастровый квартал: 23:37:0812002.  
 Категория земель: земли населенных пунктов.  
 Территориальная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами.  
 Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.  
 Площадь земельного участка: 2089 кв.м

Площадь земельного участка 2089 м2			
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	Х	Y	З
1	2	3	
1	462865.54	1252407.28	
2	462844.90	1252453.75	
3	462804.52	1252436.59	
4	462818.07	1252404.08	
5	462827.19	1252408.03	
6	462832.57	1252394.41	
1	462865.54	1252407.28	



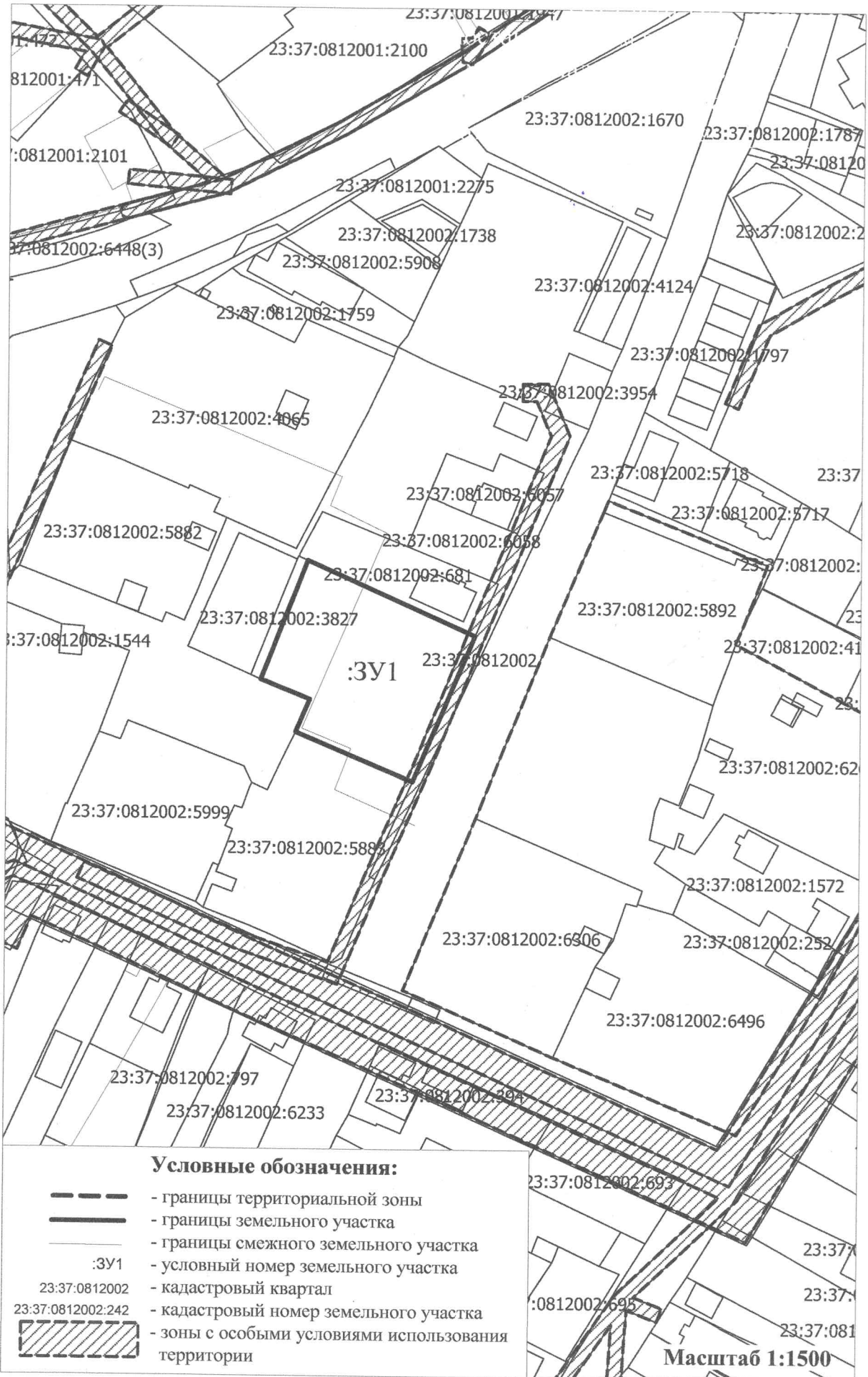
## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- |               |   |                    |   |
|---------------|---|--------------------|---|
| 23:37:0812002 | - кадастровый квартал                                 | 23:37:0812002:5892 | - кадастровый номер земельного участка                |
| :ЗУ1          | - условное обозначение образуемого земельного участка |                    | - граница земельного участка по сведениям ЕГРН        |
|               | - граница образуемого земельного участка              |                    | - объект капитального строительства по сведениям ЕГРН |
|               | - проектные красные линии                             |                    | - границы населенного пункта                          |
|               | - линии отступа от красной линии                      |                    | - зоны с особыми условиями использования территории   |

Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.			Стадия	Лист	Листов
Фамилия	Подпись	Дата	П		
Разработ.	Панасенко Н.А.				
03.07 - 2025 ПМТ Чертеж межевания территории М 1:1000					

**Схема расположения земельного участка  
на кадастровом плане территории**

Условный номер земельного участка _____		
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 2089 м <sup>2</sup>		
(указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием федеральной государственной географической информационной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, которой является федеральная государственная географическая информационная система "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (далее - информационная система), или иных технологических и программных средств 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	462865.54	1252407.28
2	462844.90	1252453.75
3	462804.52	1252436.59
4	462818.07	1252404.08
5	462827.19	1252408.03
6	462832.57	1252394.41
1	462865.54	1252407.28



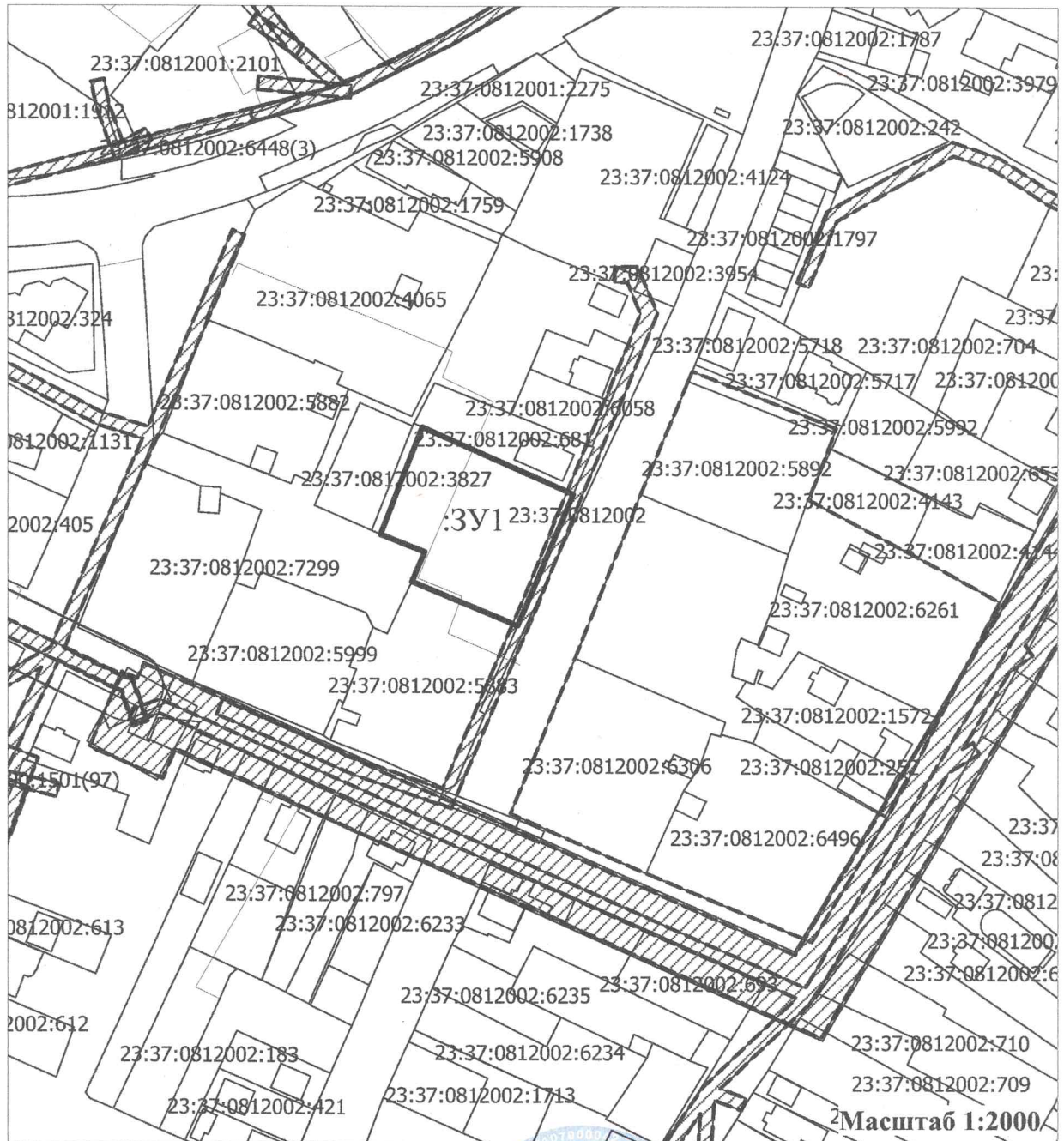
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская,  
ул. Комсомольская, 67.

Кадастровый квартал: 23:37:0812002

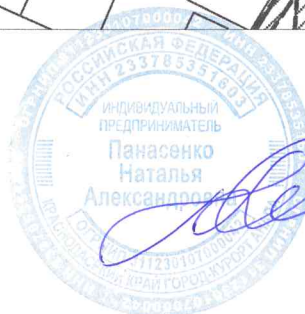
Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки малоэтажными жилыми домами.

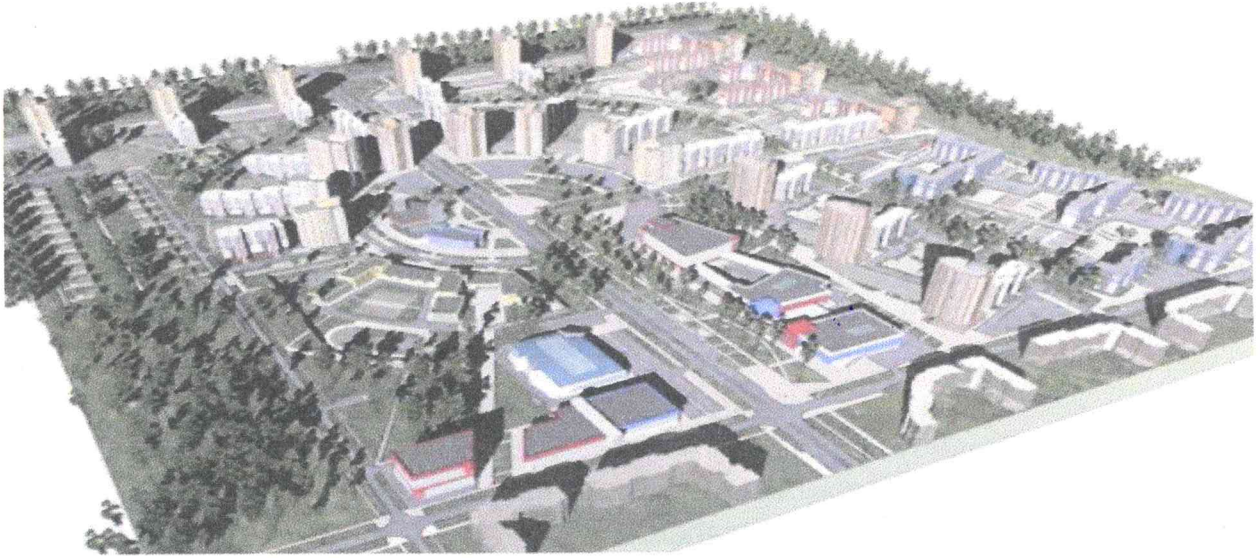
Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.



Исполнитель



Н.А. Панасенко



**Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.**

Материалы по обоснованию

Исполнитель



Н.А.Панасенко

**г. Анапа  
2025 г.**

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

Проектируемая территория расположена в границах квартала, застроенного жилыми домами, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), ограничена ул. Комсомольская, ул. Тургенева, ул. Московская, ул. Мира в ст-це Анапская Анапского района. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Комсомольская. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке :ЗУ1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:37:0812002:3410, по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, д.67, год постройки 1963, с количеством этажей – 2, площадью застройки 270 кв.м, вспомогательные постройки, используемые для собственных нужд собственниками жилых помещений многоквартирного жилого дома.

#### 1.5 Перечень публичных сервитутов.

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

#### 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, расположенном по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67, 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.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

## 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 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.

Изм.	Колуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

03.07 - 2025 ГМТ

Лист

## 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, Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67 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;

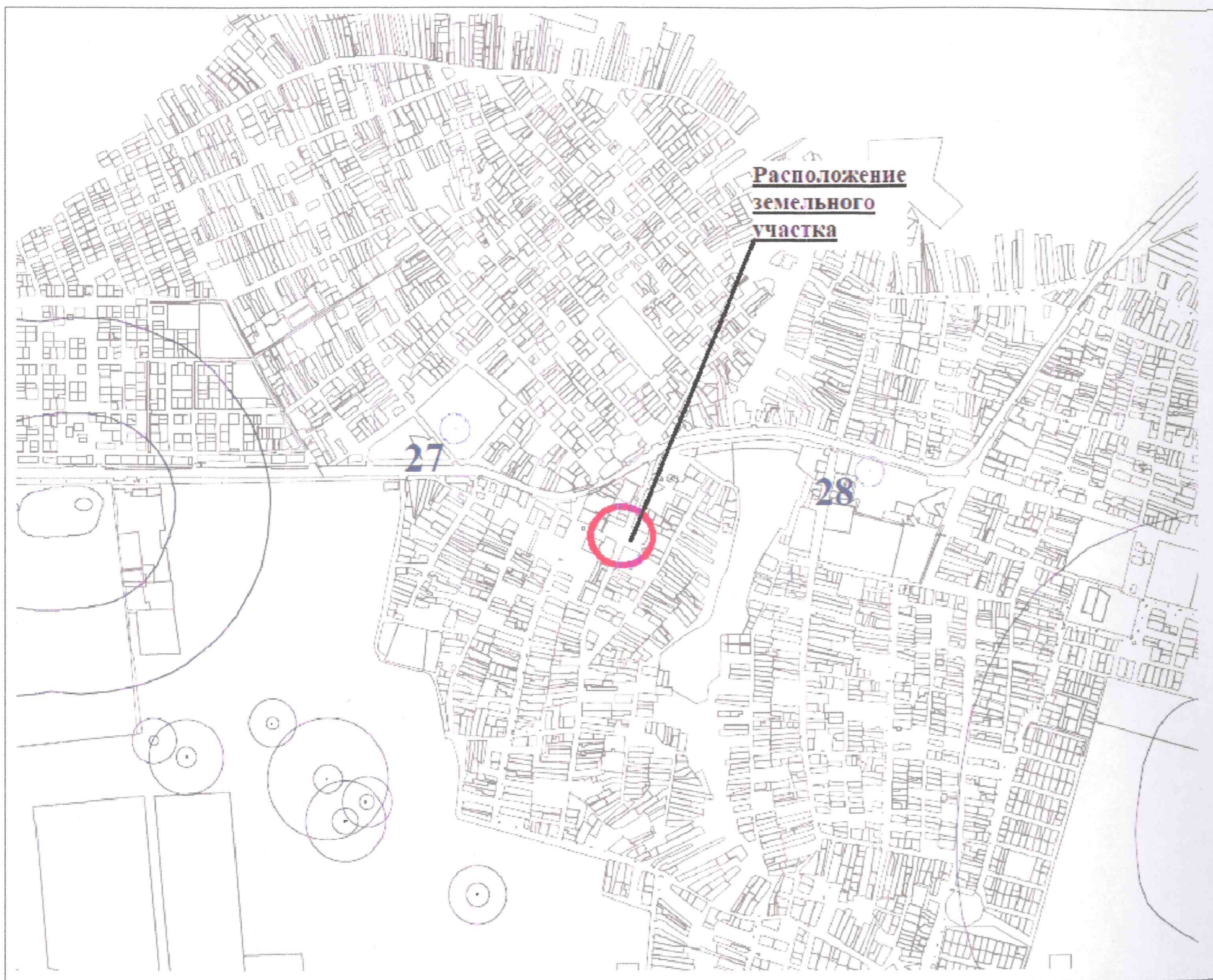
е) дендрологические парки и ботанические сады.

Согласно сведениям правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа, утвержденными решением Совета муниципального образования город-курорт Анапа от 26.12.2013г. № 424 формируемый земельный участок по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67 не располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

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

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67



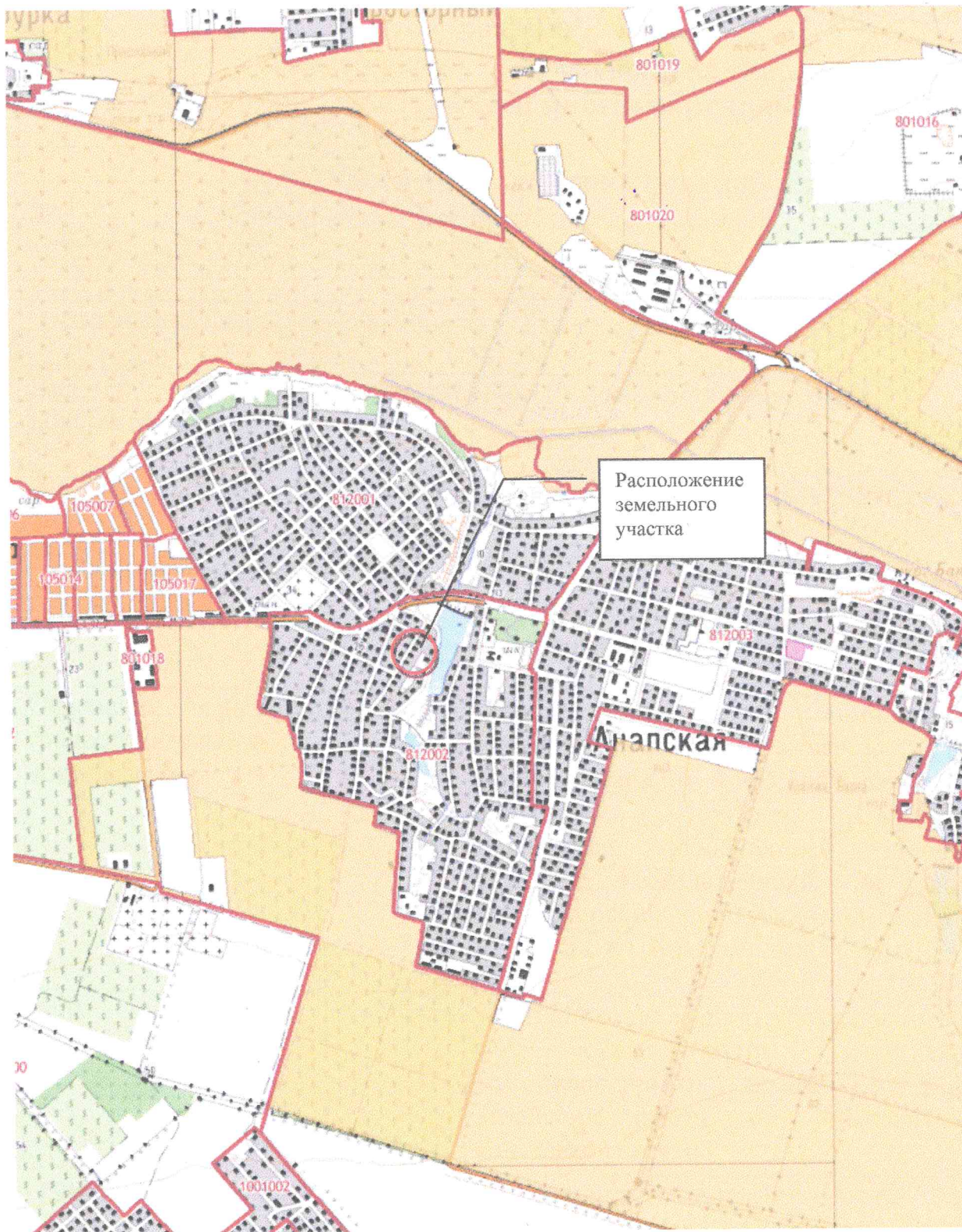
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы территории объектов культурного (археологического) наследия федерального значения "городище Горгиппия" и "Некрополь древнего города "Горгиппия" и объединенных зон их охраны (материалы АНО СТАИ, Москва, 2016)
- 12 Объект культурного наследия (памятники истории и культуры), номер
- Объекты культурного археологического наследия (с охранной зоной)
- Границы исторического поселения регионального значения г. Анапа
- Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
- Границы территории объекта культурного наследия федерального значения
- Границы МО город-курорт Анапа

Заказчик: Чеботарёва Валентина Валерьевна Адрес: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67.			Стадия П	Лист П	Листов П
	03.07 - 2025 ПМТ Карта объектов историко-культурного наследия				
		Фамилия Панасенко Н.А.	Подпись 	Дата 03.07.2025	



Карта зон с особыми условиями использования территории



Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик Чеботарёва Валентина Валерьевна  
 Объект: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская,  
 ул. Комсомольская, 67

Изм.	Кол.уч	Лист	№доку	Подп.	Дата
Разработал		Панасенко		<i>Наталья Александровна</i>	

Стадия	Лист	Листов
П		

03.07 - 2025 ПМТ



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД-КУРОРТ АНАПА  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 26.05.2025

№ 1149

г. Анапа

**О подготовке проекта межевания территории,  
включающей земельный участок,  
расположенный по адресу: Краснодарский край,  
Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67**

В соответствии со статьями 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», распоряжением администрации муниципального образования город-курорт Анапа от 30 мая 2024 г. № 49-р «Об определении полномочий заместителей главы муниципального образования город-курорт Анапа», на основании предложения Чеботарёвой Валентины Валерьевны от 3 марта 2025 г. № 17-1755/25-14 о разрешении подготовки проекта межевания территории **п о с т а н о в л я ю:**

1. Чеботарёвой Валентине Валерьевне осуществить подготовку проекта межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67 (далее – проект межевания территории).
2. Утвердить задание на подготовку проекта межевания территории согласно приложению 1 к настоящему постановлению.
3. Утвердить задание на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории согласно приложению 2 к настоящему постановлению.
4. Определить, что физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании проекта

межевания территории в управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа по адресу: г. Анапа, ул. Терская, 190 в течение тридцати календарных дней со дня официального опубликования настоящего постановления.

5. Управлению архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Анапа.(Хандошко Я.В.):

1) обеспечить техническое сопровождение подготовки проекта межевания территории;

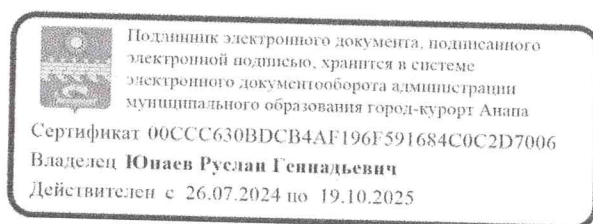
2) обеспечить размещение настоящего постановления в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город-курорт Анапа в течение десяти рабочих дней со дня его издания.

6. Управлению по взаимодействию со средствами массовой информации администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Родина О.А.) в течение трех дней со дня принятия настоящего постановления обеспечить официальное опубликование его в печатном средстве массовой информации (без приложения).

7. Управлению информатизации и связи администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Ивченко В.С.) обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель главы  
муниципального  
образования  
город-курорт Анапа



Р.Г. Юнаев

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа

от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

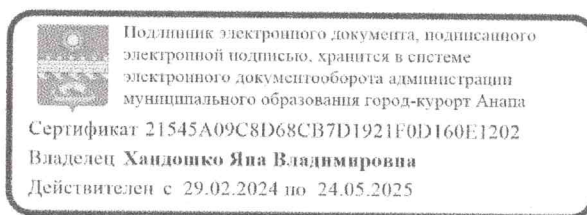
**ЗАДАНИЕ**

**на подготовку проекта межевания территории,  
включающей земельный участок, расположенный  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67**

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	проект межевания территории
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Чеботарёва Валентина Валерьевна
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	средства лица, осуществляющего подготовку документации по планировке территории
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	существующий многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:37:0812002:3410 (площадь 351,8 кв. м, количество этажей – 2, количество квартир – 10), хозяйственные постройки
5	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	муниципальное образование город-курорт Анапа
6	Состав документации по планировке территории	в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 9 января 2024 г. № 1 «Об утверждении методических рекомендаций по размещению документации по планировке территории в государственной информационной системе обеспечения

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
		градостроительной деятельности Краснодарского края), постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	земельный участок под малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67, государственная собственность на который не разграничена, площадью 2089 кв. м
8	Цель подготовки документации по планировке территории	образование земельного участка под малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67
9	Схема границ проектирования с координатным описанием согласно приложению к настоящему заданию	местоположение проектируемой территории

Начальник управления  
архитектуры и  
градостроительства  
администрации  
муниципального  
образования  
город-курорт Анапа



Я.В. Хандошко

## Приложение

к заданию на подготовку проекта  
межевания территории, включающей  
земельный участок, расположенный по  
адресу: Краснодарский край, Анапский  
район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67

### Схема границ проектирования с координатным описанием



Площадь земельного участка 2089 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	462865.54	1252407.28
2	462844.90	1252453.75
3	462804.52	1252436.59
4	462818.07	1252404.08

1	2	3
5	462827.19	1252408.03
6	462832.57	1252394.41
1	462865.54	1252407.28

Начальник управления  
архитектуры и  
градостроительства  
администрации  
муниципального  
образования  
город-курорт Анапа



Подлинник электронного документа, подписанного  
электронной подписью, хранится в системе  
электронного документооборота администрации  
муниципального образования город-курорт Анапа

Сертификат 21545A09C8D68CB7D1921F0D160E1202

Владелец **Хандошко Яна Владимировна**

Действителен с 29.02.2024 по 24.05.2025

Я.В. Хандошко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
муниципального образования  
город-курорт Анапа  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ЗАДАНИЕ**

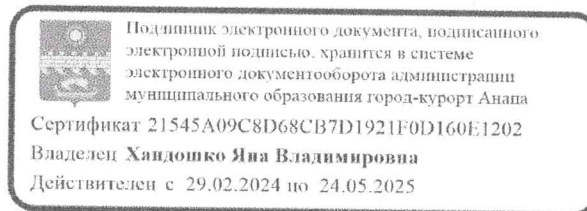
**на выполнение инженерных изысканий для  
подготовки проекта межевания территории,  
включающей земельный участок, расположенный  
по адресу: Краснодарский край, Анапский район,  
ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67**

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Наименование объекта	земельный участок под малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67, ориентировочной площадью 2089 кв. м
2	Основание для выполнения инженерных изысканий	постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
		документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»
3	Инициатор	Чеботарёва Валентина Валерьевна
4	Исполнитель инженерных изысканий	ООО «Геосфера»
5	Вид инженерных изысканий	инженерно-геодезические
6	Система координат	МСК-23
7	Система высот	Балтийская 1977 года
8	Район размещения (местоположение)	границы территории проектирования приняты в соответствии с заданием на подготовку проекта межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, ст-ца Анапская, ул. Комсомольская, 67
9	Цель и назначение работ	подготовка исходных данных для проекта межевания территории: инженерно-геодезические изыскания выполняются с целью получения данных о ситуации и рельефе местности путём создания инженерно-топографического плана в качестве топографической основы для подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории
10	Виды работ в составе инженерных изысканий	состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий в соответствии с действующим законодательством
11	Требования к точности, надёжности, достоверности и обеспеченности данных и характеристик, получаемых при инженерных изысканиях	выполненные инженерные изыскания должны соответствовать требованиям: СП 438.1325800.2019. Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования; СП.47.13330.2016 Инженерные изыскания для строительства. Основные положения Актуализированная редакция СНиП 11-02-96; СП 11-104-97. Инженерно-геодезические изыскания для строительства
12	Требования к материалам и результатам инженерных изысканий	технический отчёт по инженерным изысканиям на бумажном носителе (1 экземпляр) и в электронном виде на CD-диске (2 экземпляра, в рабочих форматах (dwg, word и т.д.) и формате pdf);

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
		<p>технический отчёт должен соответствовать требованиям СП 438.1325800.2019, СП 47.13330.2016;</p> <p>инженерно-топографические планы создаются в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 и 1:200 в зависимости от целей и задач инженерных изысканий, степени застройки участка работ, преобладающих углов наклона и других характеристик местности</p>
13	Требования к передаче материалов на электронных носителях	<p>форматы векторных данных: AutoCAD (.dwg); форматы основной, сопроводительной, дополняющей документации: *.doc, *.xls, *.pdf; электронная версия комплекта графической документации выполняется в программе AutoCAD в формате DWG и Adobe Acrobat в формате PDF, текстовой документации - в формате Word и Adobe Acrobat в формате PDF и комплектно передаётся на DVD-R (DVD-RW) диске (дисках), подготовленных разработчиком документации (оригинал-диск)</p>

Начальник управления  
архитектуры и  
градостроительства  
администрации  
муниципального  
образования  
город-курорт Анапа



Я.В. Хандошко