



Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47.**

Изм	№ докум	Подп.	Дата

**г. Анапа
2025**



Экз. №1

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47.

Исполнитель

Н.А.Панасенко



Изм	№ докум	Подп.	Дата

г.Анапа
2025

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Содержание проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	
	Состав проектной документации	
	Основная часть	
	1.1 Общее положение	2
	1.2 Характеристика территории	2-22
	1.3 Каталог координат земельных участков	22
	Проект межевания территории М 1:2000	23
	Чертеж проекта межевания территории М 1:1000	24
	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории	25-27
	Материалы по обоснованию	
	1.4 Фактическое состояние и использование территории проектирования	29
	1.5 Перечень публичных сервитутов	29
	1.6 Объекты историко-культурного наследия	29
	1.7 Обоснование принятых решений	30
	1.8 Красные линии	31
	1.9 Особо охраняемые природные территории	31
	Карта объектов историко-культурного наследия	32
	Карта зон с особыми условиями использования территории	33
	Задание на разработку проекта межевания	34
	Приложение	


Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна
 Объект: Краснодарский край, Анапский район,
 хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок	Подп.	Дата
Разработ.		Панасенко			

07.11 - 2025 ПМТ

Стадия	Лист	Листов
ПМТ		

1 Текстовая часть

1.1 Общие положение

Проект межевания территории по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47 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 23:37:0709004;
- Постановления администрации от 07.10.2025 №2386 «О подготовке проекта межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47».

Целью данного проекта межевания является установление границ образуемого земельного участка под существующим малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47. 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 1465 кв.м. и располагается в восточной части хут. Нижняя Гостагайка Анапского района.

Земельный участок :ЗУ1, образуемый в результате проектных работ с площадью 1465 кв.м. из состава неразграниченных земель, находящихся в муниципальной собственности, в границе кадастровых кварталов 23:37:0709004, в границах населенного пункта, следует отнести к категории земель – **земли населенных пунктов**, с видом разрешенного использования – **малоэтажная многоквартирная жилая застройка**.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж1.1).

Территориальная зона Ж1.1 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.

Параметры разрешенного строительства и реконструкции, не установленные в настоящих 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.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 600 кв. м (прим. 4.2.1, 4.14); максимальная площадь – 4000 кв. м; 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.
2.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	

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

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

1	2	3	4
			<p>При этом входные группы и крыльца 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;</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. 4.1.</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 - 3.</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 15 м.</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</p>

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

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

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>местного самоуправления о градостроительной деятельности.</p> <p>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".</p>
4.	Оказание услуг связи	3.2.3	<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 – 3;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 % (для ВРИ 5.1 – 60 %).</p> <p>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 – 10 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на</p>
5.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	
6.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	
7.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>1.1. Организаций дополнительного образования: минимальная площадь – не подлежит установлению; максимальная площадь – не подлежит установлению.</p> <p>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;</p> <p>3. Для организаций дополнительного образования минимальный отступ 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>4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</p> <p>5. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;</p> <p>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.</p> <p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых</p>

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

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

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

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".
9.	Парки культуры и отдыха	3.6.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>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 – 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>
10.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	
11.	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	
12.	Водный спорт	5.1.5	
13.	Историко-культурная деятельность	9.3	
14.	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0	
15.	Охрана природных территорий	9.1	
16.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
17.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	
18.	Благоустройство территории	12.0.2	

2. 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.	Блокированная жилая застройка	2.3	1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – 800 кв. м. (400 кв. м на один жилой дом, блокированный с другим жилым домом);

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ГМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>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 и 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 – 10 %.</p> <p>7. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены в 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;</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 3;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и 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</p>

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

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

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>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 – 10 %.</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.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению; для ВРИ 3.3 – по расчету согласно СП, НПГ;</p> <p>максимальная площадь – 50000 кв. м.</p>
4.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	<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>
5.	Бытовое обслуживание	3.3	<p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 3;</p>
6.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	<p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м;</p> <p>5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %;</p> <p>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>

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>7. Минимальный процент озеленения земельного участка – 10 %.</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>
7.	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 – 3;</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. 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 – 10 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображены на</p>

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

1	2	3	4
			графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".
8.	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 подлежит установлению;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и 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 – 10 %.</p>
9.	Государственное управление	3.8.1	<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 – 3;</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</p>
10.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	
11.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	
12.	Рынки	4.3	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Лист

07.11. - 2025 ПМТ

Изм. Колуч Лист № док. Подпись Дата

1	2	3	4
			<p>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 – 10 %.</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>
13.	Общежития (прим. 11)	3.2.4	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – по расчету согласно СП, НПП; максимальная площадь – 150000 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. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м.</p> <p>4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 4;</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</p>

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

Изм.	Колуч.	Лист	Лёдок.	Подпись	Дата	

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>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>
14.	Деловое управление	4.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – по расчету согласно СП, НПП;</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 – 3;</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. 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 – 10 %.</p> <p>8. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального</p>
15.	Магазины	4.4	
16.	Общественное питание	4.6	

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

1	2	3	4
			<p>строительства, отображены на графической части Правил, параметры установлены приложением № 4 "Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".</p>
17.	<p>Гостиничное обслуживание (прим. 9)</p>	4.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – по расчету согласно СП, НГП; максимальная площадь – 5000 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. 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". 4. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – 3 надземных этажа; 5. Предельная высота зданий, строений и сооружений – 15 м; 6. Иные показатели плотности застройки принимать согласно региональных нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края. 7. Параметры принимать в соответствии с пунктом 26 статьи 38 настоящих Правил (за исключением этажности).</p>
18.	<p>Стоянка транспортных средств</p>	4.9.2	<p>1. Предельные размеры земельных участков: минимальная площадь – по расчету согласно СП, НГП; максимальная площадь – не подлежит установлению; 2. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %.</p>

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

1	2	3	4
19.	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>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 – не подлежат установлению.</p> <p>3. Предельное количество надземных этажей (включая цокольный этаж) зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению;</p> <p>4. Предельная высота зданий, строений и сооружений – не подлежит установлению;</p> <p>5. Предельный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>6. Минимальный процент озеленения земельного участка – 15 % (для ВРИ 7.5 - 0 %).</p>
20.	Трубопроводный транспорт	7.5	
21.	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0	<p>1. Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная площадь – не подлежит установлению;</p> <p>максимальная площадь – не подлежит установлению;</p>

1. Вспомогательные виды разрешённого использования не установлены.

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

4.1. Вспомогательные строения и сооружения, размещаемые на земельных участках с видами разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)":

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

Наименование объекта	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Пределная 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 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.
Постройки для содержания скота и птицы	4	6	
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	
Летние кухни, кладовые	1	6	
Теплицы, оранжереи индивидуального пользования	1	6	

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

Изм.	Кодуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

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

4.2. Для земельного участка с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)", 2.3 "Блокированная жилая застройка", 4.7 "Гостиничное обслуживание" 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 фасадам, выходящим на территории общего пользования.

4.2.1. 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, ведения личного подсобного хозяйства, 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.

4.2.2. 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.

4.3. На земельном участке с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)" разрешается размещать не более одного объекта индивидуального жилищного строительства.

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

4.5. При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

4.6. В сложившейся застройке (при наличии на смежных земельных участках разрешительной документации, зарегистрированных объектов капитального строительства), для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для ведения личного подсобного хозяйства" 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Ширина отмостки зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10 % в сторону от здания.

4.10. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли в целях предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4.11. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

4.12. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке при предоставлении соответствующего обоснования

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

(предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации).

4.13. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в границах территориальной зоны (согласно санитарной классификации, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) - V.

4.14. Для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)", сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и границы которых установлены до вступления в силу Правил (в редакции от 28 июля 2022 г. № 351), применяется предельная минимальная площадь 400 кв. м. Данная норма не распространяется на вновь образуемые земельные участки.

4.15. Для земельных участков и объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.3 "Блокированная жилая застройка", в отношении которых выдано разрешение на строительство и (или) зарегистрированы объекты капитального строительства до вступления в силу Правил (в редакции от 28.07.2022 № 351), применяется предельная минимальная площадь 200 кв. м.

4.16. Для вида разрешенного использования земельных участков с кодом 4.7 "Гостиничное обслуживание" строительство апарт-отелей и комплексов апартаментов запрещено.

5. 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.

6. В границах водоохраных зон допускается строительство и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливочных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в

Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

7. На территориях, подверженных затоплению, подтоплению запрещается строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод.

8. Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж1.1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

9. Для земельных участков с видом разрешенного использования 2.1 "Для индивидуального жилищного строительства", 2.2 "Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)" предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 4.7 "Гостиничное обслуживание" в установленном законом порядке возможно только при наличии объекта капитального строительства, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости до 1 января 2022 г. Указанная норма не применяется для земельных участков площадью 2000 кв. м и более, при этом сохранение видов разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства" и(или) "Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)" не допускается.

10. Противопожарные расстояния от зданий, сооружений (за исключением объектов производственного назначения, автозаправочных станций, энергообъектов и объектов нефтегазовой индустрии, объектов транспортной инфраструктуры и линейных объектов, особо опасных, технически сложных объектов) до границ лесных насаждений, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий принимать согласно СП 4.13130.

Противопожарные расстояния до лесных насаждений от некапитальных, временных сооружений (построек) должны составлять не менее 15 м.

Сокращение противопожарных расстояний допускается при расчетном обосновании по апробированным методикам и разработке комплекса инженерных мероприятий, обеспечивающих ограничение распространения пожара, и разработанных лицом, имеющим высшее пожарно-техническое

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

образование, стаж работы в области пожарной безопасности не менее 5 лет, а также подтверждение компетенции в установленном порядке.

По окончании строительства, при подаче уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности выполнение противопожарных мероприятий должно подтверждаться письменным заверением застройщика (-ов).

11. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 3.2.4 "Общежития" допускается только при реализации масштабных инвестиционных проектов федерального значения.

12. В отношении земельных участков, расположенных в границе населенного пункта хут. Коваленко, градостроительные регламенты данной зоны не применяются. Режим использования территории и основные виды разрешенного использования в границах населенного пункта хут. Коваленко следует применять в соответствии с Положением о государственном природном зоологическом заказнике регионального значения "Красная Горка", утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 30 января 2012 г. № 50 "Об утверждении Положения о государственном природном зоологическом заказнике регионального значения "Красная Горка".

Согласно пункту 2 статья 38 Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Анапа в сложившейся застройке под существующим многоквартирным домом, возведенным до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, образование, уточнение границ земельного участка с видом разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), а также установление либо изменение вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1) допускается в любой территориальной зоне без соблюдения предельных параметров. Размер земельного участка в указанных случаях принимается по расчету площади, выполненному в соответствии с расчетом нормативных размеров земельных участков в общем имуществе многоквартирного дома, и/или на основе документов, содержащих сведения о границах и площади земельного участка.

Расчет предельной минимальной площади земельного участка.

Согласно требованиям «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» таблица 42 земельный участок площадью 800 кв.м является минимально достаточным для эксплуатации 4-х квартир жилого дома, исходя из расчета:

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

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

07.11. - 2025 ПМТ

200,00 x 4 = 800 кв.м, где

200,00 кв.м (включая площадь застройки) – нормируемая площадь земельного участка на одну квартиру при многоквартирных одно-, двух- или четырехквартирные дома;

4 – количество квартир малоэтажного многоквартирного дома;

Площадь образуемого земельного участка, равна 1465 кв.м, что соответствует регламентам, установленным правилами землепользования и застройки для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы

Площадь земельного участка и площадь застройки в таблице 2.

Таблица 2

Номер земельного участка	Площадь, кв.м
:ЗУ1 (под существующим малоэтажным многоквартирным жилым домом)	1465,0
Площадь застройки	228,6

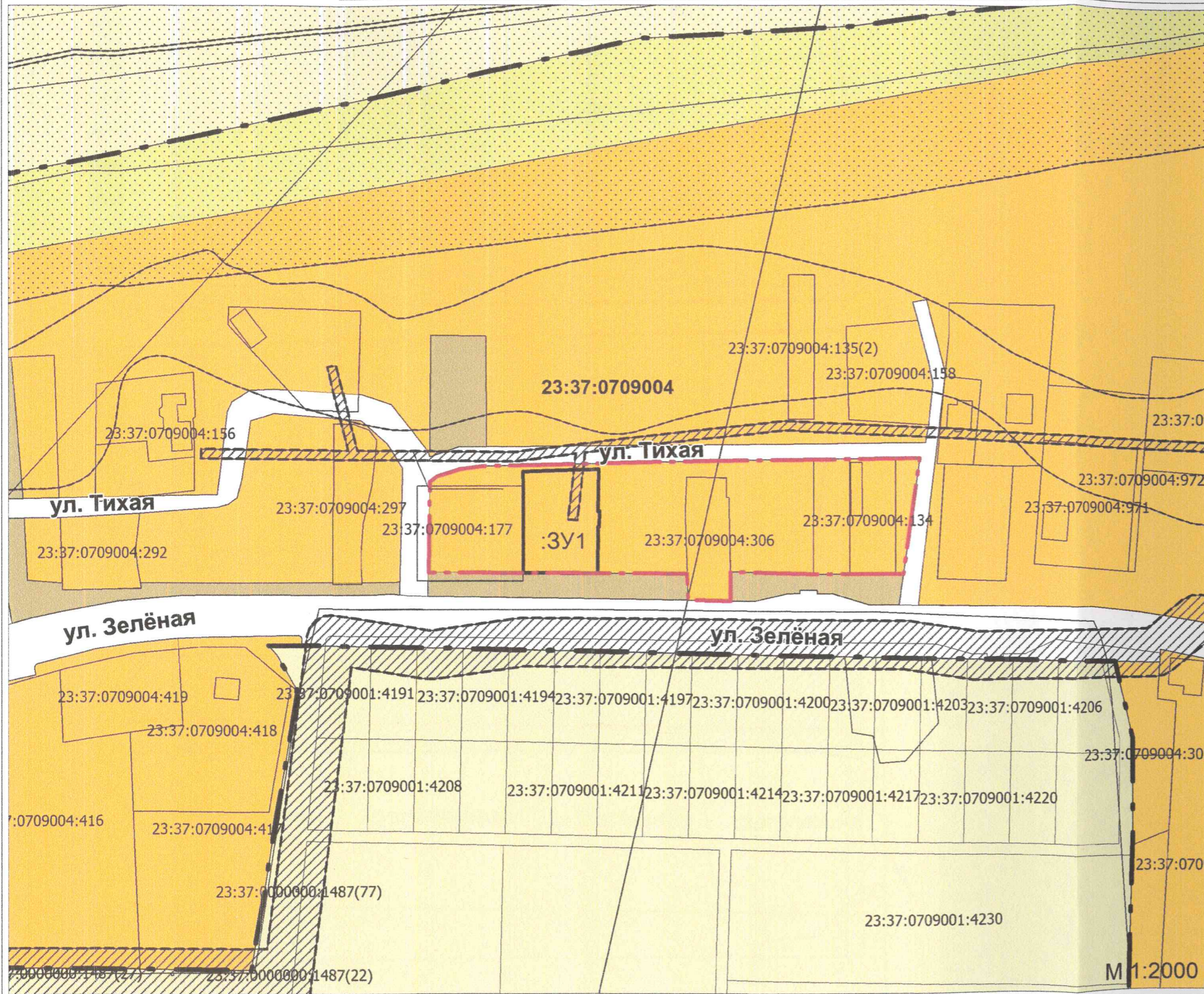
1.3 Каталог координат земельных участков.

Таблица 3. Каталог координат образуемого земельного участка

Площадь земельного участка 1465 м2		
Система координат МСК 23, зона 1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	478716.81	1251059.91
2	478754.41	1251059.91
3	478760.64	1251059.79
4	478761.68	1251093.14
5	478743.45	1251092.67
6	478743.48	1251093.40
7	478736.68	1251093.19
8	478736.71	1251092.72
9	478716.63	1251092.63
1	478716.81	1251059.91

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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



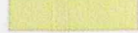


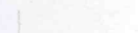






-  Ж1.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы
-  Р1 Зона зелёных насаждений общего пользования
-  СХ1 Зона сельскохозяйственного использования
-  СХ3 Зона сельскохозяйственных предприятий
-  Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения
-  Территории общего пользования

Схема ситуации
х. Нижняя Гостагайка



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - граница населенного пункта
-  - граница проектируемого квартала
-  - граница образуемого земельного участка
-  - граница земельного участка по сведениям ЕГРН
-  - объект капитального строительства по сведениям ЕГРН
- 23:37:0709004 - кадастровый квартал
- 23:37:0709004:306 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - условный номер земельного участка
-  - зоны с особыми условиями использования территории

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47			П		
Разработ.	Панасенко Н.А.	07.11 - 2025 ПМТ	Проект межевания территории		
		М 1:2000			



ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000

Кадастровый квартал: 23:37:0709004

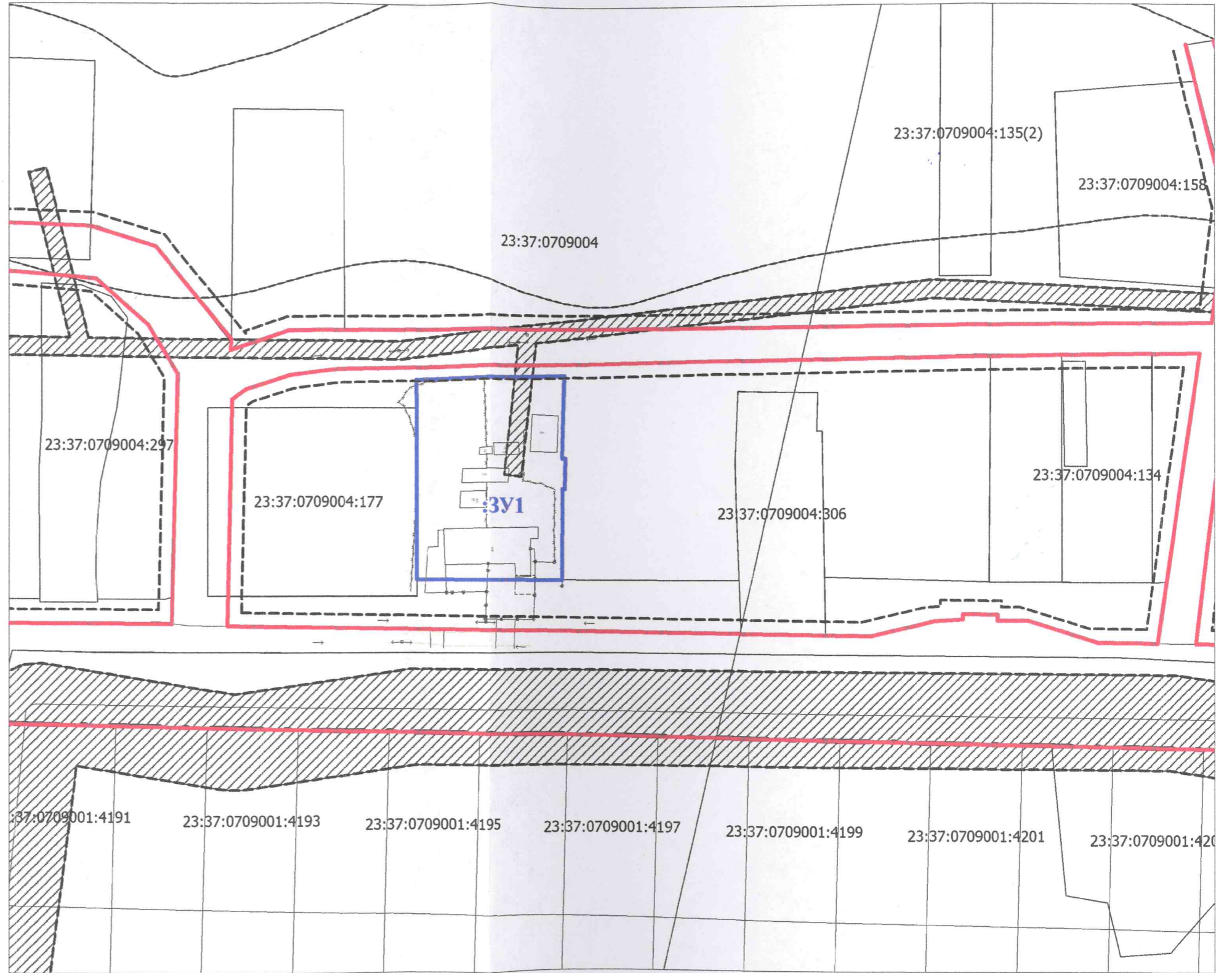
Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы.

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Площадь земельного участка: 1465 кв.м

Площадь земельного участка 1465 м2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	478716.81	1251059.91
2	478754.41	1251059.91
3	478760.64	1251059.79
4	478761.68	1251093.14
5	478743.45	1251092.67
6	478743.48	1251093.40
7	478736.68	1251093.19
8	478736.71	1251092.72
9	478716.63	1251092.63
1	478716.81	1251059.91



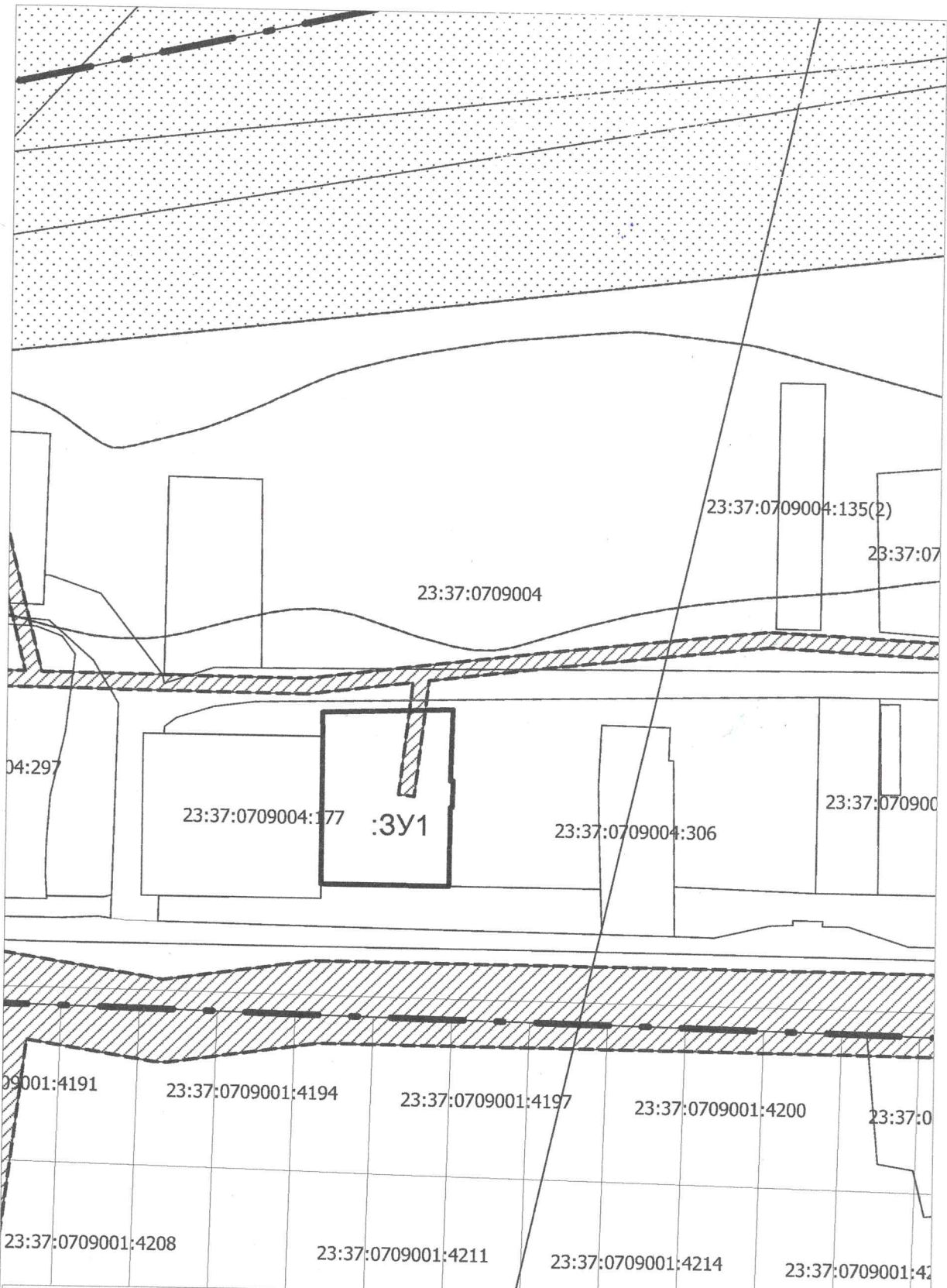
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | | |
|---------------|---|-------------------|---|
| 23:37:0709004 | - кадастровый квартал | 23:37:0709004:306 | - 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 |





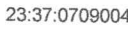
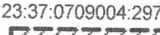

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47			П		
07.11 - 2025 ПМТ			Чертеж межевания территории		
М 1:1000					
фамилия	Подпись	Дата			
Разработ.	Панасенко Н.А.	11.11.2025			

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

Условный номер земельного участка _____ (указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 1465 м ² (указывается проектная площадь образуемого земельного участка, вычисленная с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - официальный сайт), с округлением до 1 квадратного метра. Указанное значение площади земельного участка может быть уточнено при проведении кадастровых работ не более чем на десять процентов)		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (указываются в случае подготовки схемы расположения земельного участка с использованием технологических и программных средств, в том числе размещенных на официальном сайте. Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)	
	X	Y
1	2	3
1	478716.81	1251059.91
2	478754.41	1251059.91
3	478760.64	1251059.79
4	478761.68	1251093.14
5	478743.45	1251092.67
6	478743.48	1251093.40
7	478736.68	1251093.19
8	478736.71	1251092.72
9	478716.63	1251092.63
1	478716.81	1251059.91



Условные обозначения:

-  - границы земельного участка
-  - границы смежного земельного участка
-  - условный номер земельного участка
-  - кадастровый квартал
-  - кадастровый номер земельного участка
-  - кадастровый номер земельного участка
-  - зоны с особыми условиями использования территории

Масштаб 1:1500

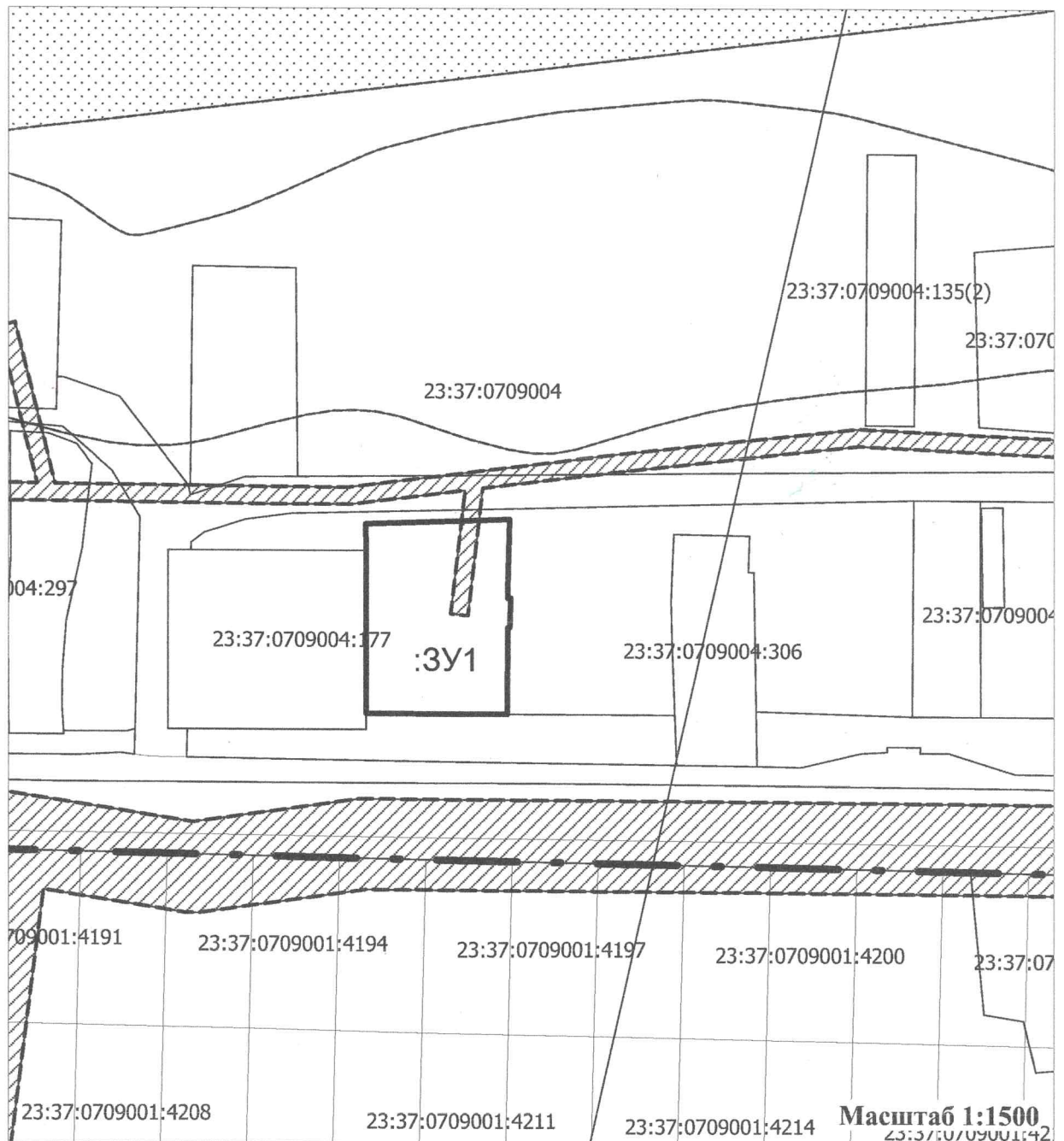
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47.

Кадастровый квартал: 23:37:0709004.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона: зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы

Вид разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.



Исполнитель



Н.А. Панасенко



Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**по адресу: Краснодарский край, Анапский район,
хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47.**

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, ограничена ул. Зелёная и ул. Тихая в хут. Нижняя Гостагайка Анапского района. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется с ул. Зелёная. На сегодняшний день территория частично застроена.

На образуемом земельном участке :ЗУ1 расположен малоэтажный многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 23:37:0709004:446, по адресу: Краснодарский край, р-н Анапский, х. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47, год завершения строительства 1963, с количеством этажей – 1, количеством квартир - 4, 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, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47, 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.

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

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

07.11. - 2025 ПМТ

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.

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

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, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47 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, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47 не располагается в границах особо охраняемых природных территорий.

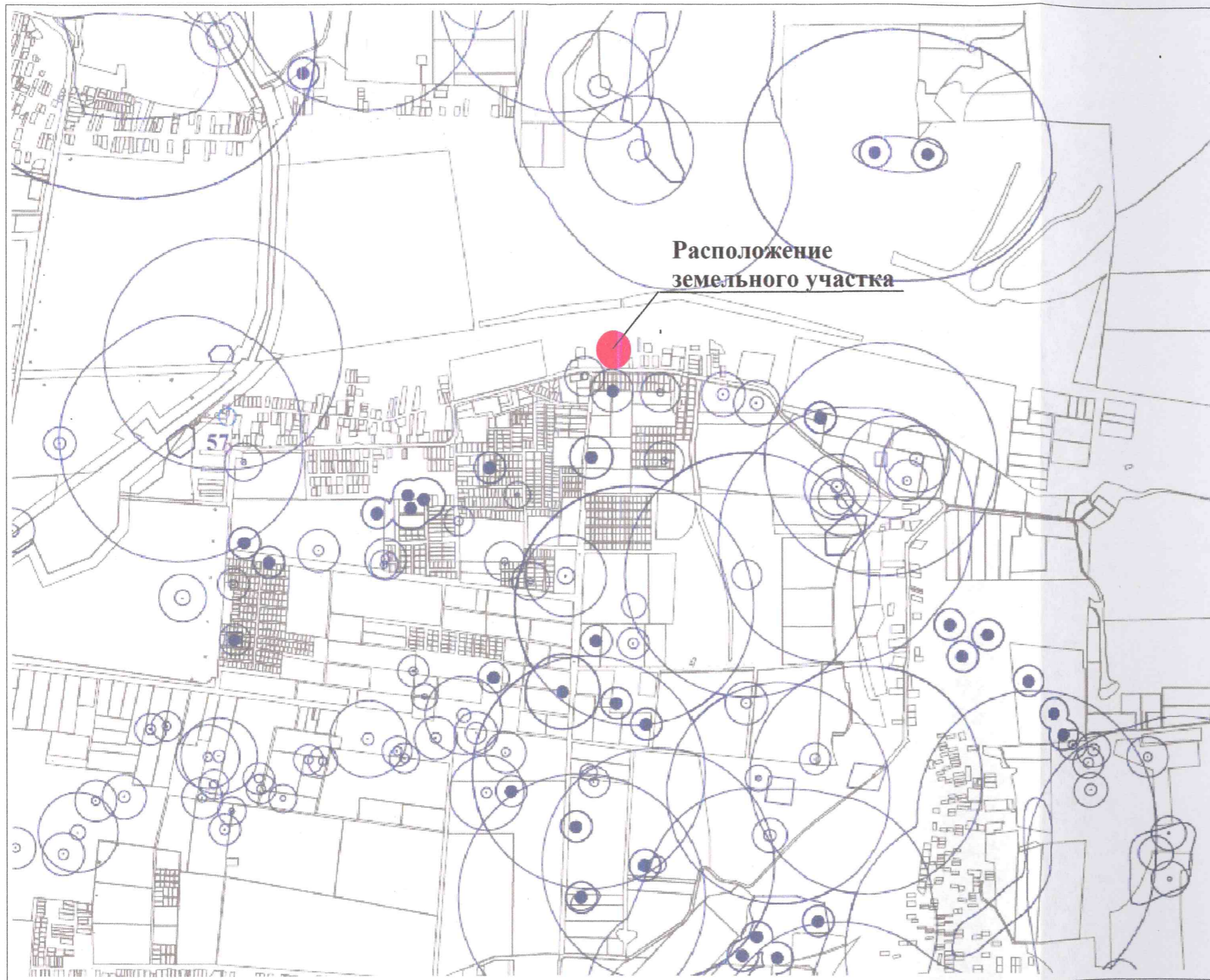
Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

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

07.11. - 2025 ПМТ

Лист

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
 по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47 .

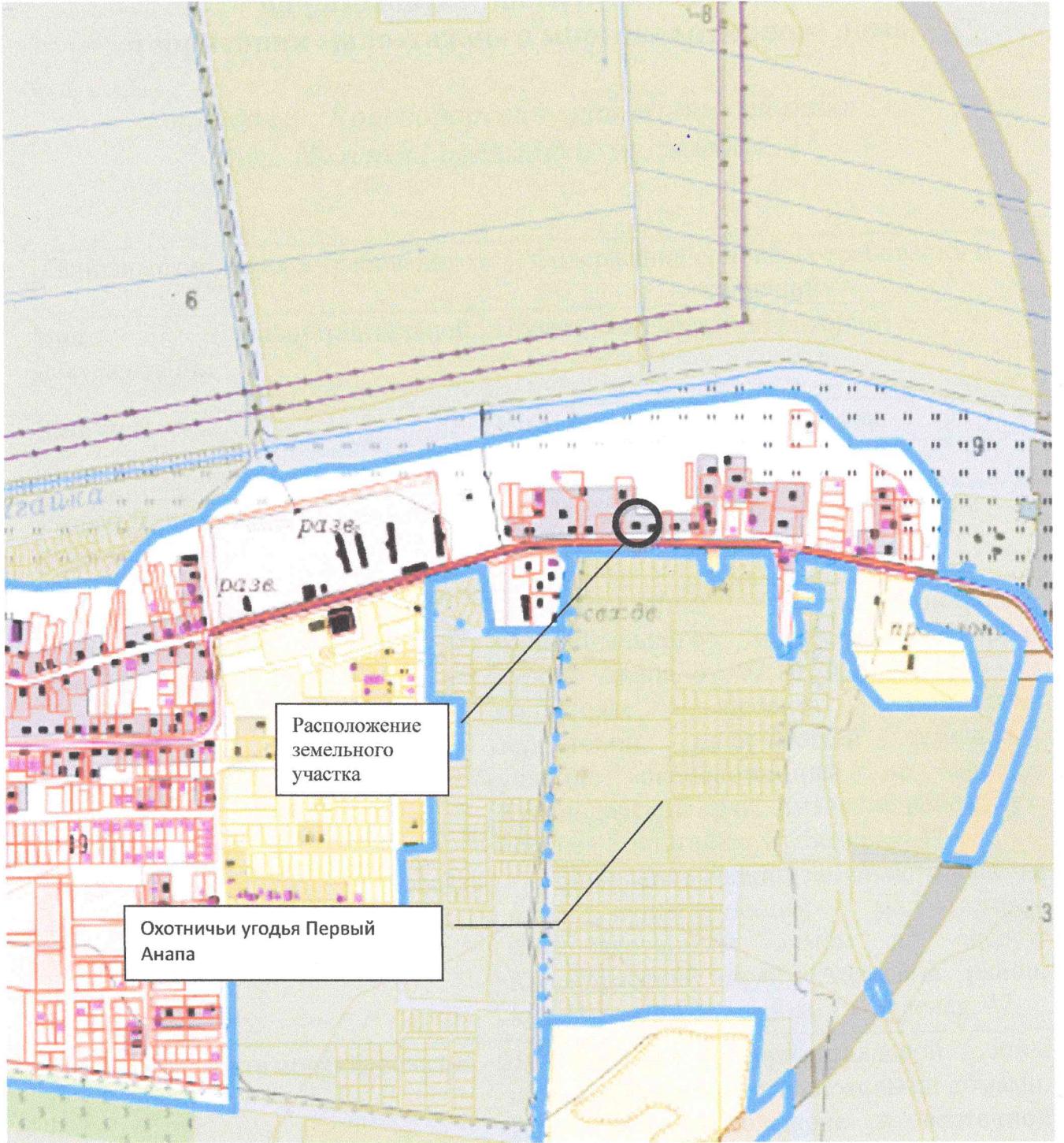


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	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.
	территория объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) с охранной зоной
	Нумерация объектов культурного значения в границах исторического поселения
	территория объектов археологического наследия (памятников археологии) с охранной зоной, номер
	Границы исторического поселения регионального значения г. Анапа
	Границы территории муниципального образования город-курорт Анапа

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна			Стадия	Лист	Листов
Адрес: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47			П		
07.11 - 2025 ПМТ			Карта объектов историко-культурного наследия		
Карта объектов историко-культурного наследия					
фамилия	Подпись	Дата			
Разработал Панасенко Н.А.					

Карта зон с особыми условиями использования территории



Расположение
земельного
участка

Охотничьи угодья Первый
Анапа

Име. № подл.
Пооп. и дата
Взам. Инв. №

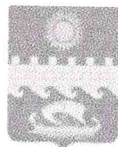
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Разработал	Панасенко			<i>Наталья Александровна</i>	

Заказчик: Шестакова Надежда Ивановна
 Объект: Краснодарский край, Анапский район,
 хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47

Стадия	Лист	Листов
П		

07.11 - 2025 ПМТ





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

от 07.10.2025

№ 2386

г. Анапа

**О подготовке проекта межевания территории,
включающей земельный участок,
расположенный по адресу:
Краснодарский край, Анапский район,
хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47**

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 Шестаковой Надежды Ивановны от 5 августа 2025 г. № 17-6020/25-14 о разрешении подготовки проекта межевания территории п о с т а н о в л я ю:

1. Шестаковой Надежде Ивановне осуществить подготовку проекта межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47 (далее – проект межевания территории).

2. Утвердить задание на подготовку проекта межевания территории согласно приложению к настоящему постановлению.

3. 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.

4. 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.

5. 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).

6. Управлению информатизации и связи администрации муниципального образования город-курорт Анапа (Марченко И.Д.) обеспечить размещение настоящего постановления на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Анапа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Заместитель главы
муниципального
образования
город-курорт Анапа



Р.Г. Юнаев

Приложение

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,
хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47**

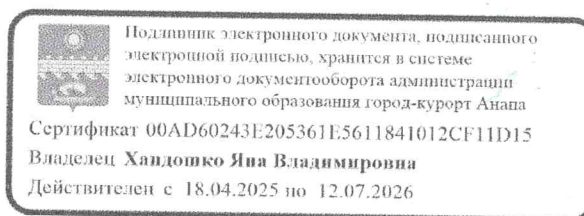
№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	проект межевания территории в виде отдельного документа
2	Инициатор подготовки документации по планировке территории	Шестакова Надежда Ивановна, адрес места регистрации: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, д. 47, кв. 1
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	за счет собственных средств физических лиц - собственников помещений в малоэтажном многоквартирном доме по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, д. 47
4	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	существующий малоэтажный многоквартирный дом с кадастровым номером 23:37:0709004:446 (площадь 120,2 кв. м, количество этажей – 1, количество квартир – 4), 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 проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
		<p>утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.</p> <p>Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.</p> <p>Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков; 4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков); 5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных для территориальных зон. <p>На чертежах межевания территории отображаются:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
		<p>2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии;</p> <p>3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</p> <p>4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;</p> <p>5) границы публичных сервитутов.</p> <p>В соответствии с положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, определяющих требования к составу и содержанию документации по планировке территории: 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 документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»; приказ 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 градостроительной деятельности Краснодарского края»</p>
7	Информация о земельных участках (при наличии), включенных в границы территории, в отношении которой	земельный участок под малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район,

№ п/п	Наименование позиции	Содержание
1	2	3
	планируется подготовка документации по планировке территории, а также об ориентировочной площади такой территории	хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47, государственная собственность на который не разграничена, площадью 1465 кв. м
8	Цель подготовки документации по планировке территории	образование земельного участка под малоэтажным многоквартирным домом по адресу: Краснодарский край, Анапский район, хут. Нижняя Гостагайка, ул. Зеленая, 47
9	Схема границ проектирования с координатным описанием согласно приложению к настоящему заданию	местоположение проектируемой территории
10	Согласование документации по планировке территории с управлением государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края	Закон Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края»

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

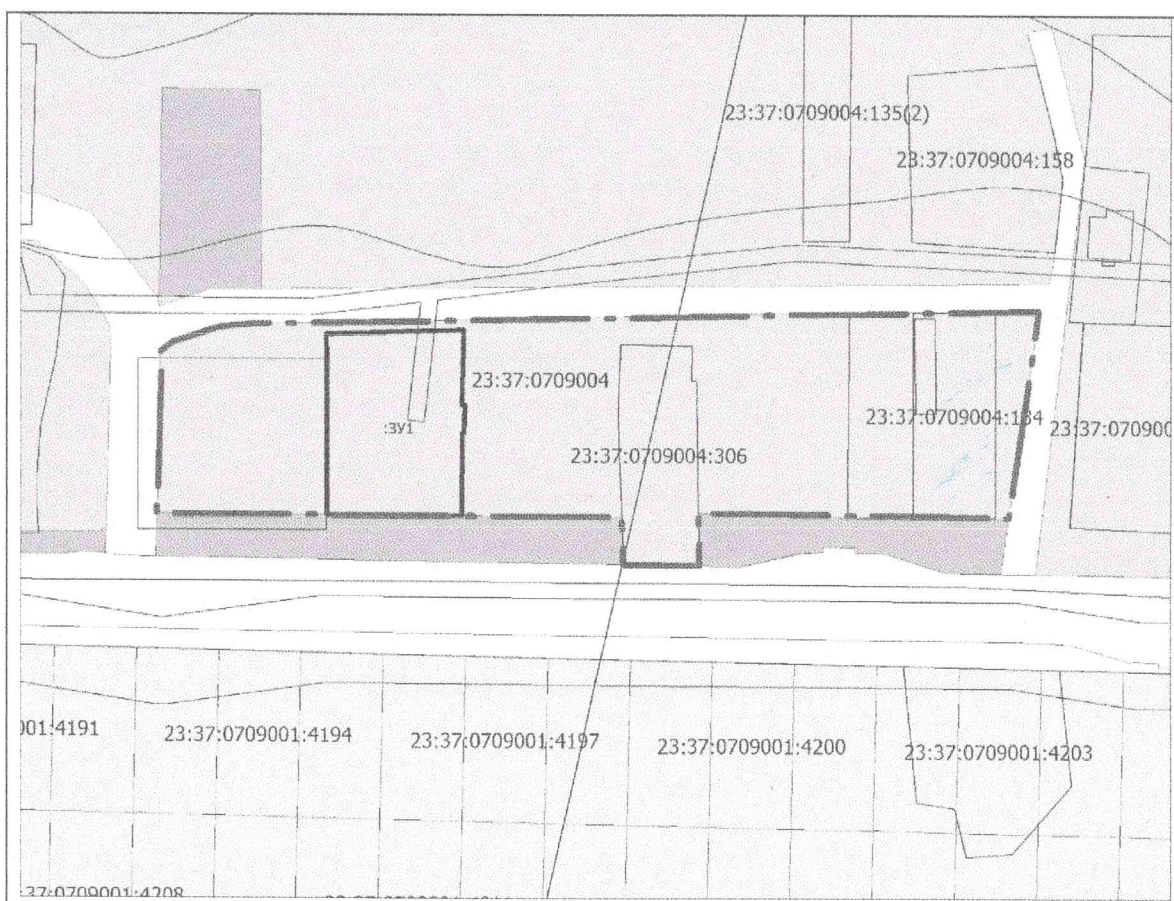


Я.В. Хандошко

Приложение

к заданию на подготовку проекта
межевания территории, включающей
земельный участок, расположенный по
адресу: Краснодарский край, Анапский
район, хут. Нижняя Гостагайка,
ул. Зеленая, 47

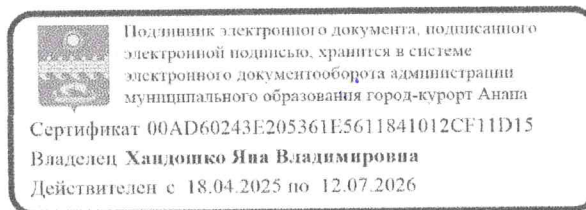
Схема границ проектирования с координатным описанием



Площадь земельного участка 1465 кв. м		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	478716.81	1251059.91
2	478754.41	1251059.91
3	478760.64	1251059.79
4	478761.68	1251093.14
5	478743.45	1251092.67
6	478743.48	1251093.40
7	478736.68	1251093.19
8	478736.71	1251092.72

1	2	3
9	478716.63	1251092.63
1	478716.81	1251059.91

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



Я.В. Хандошко