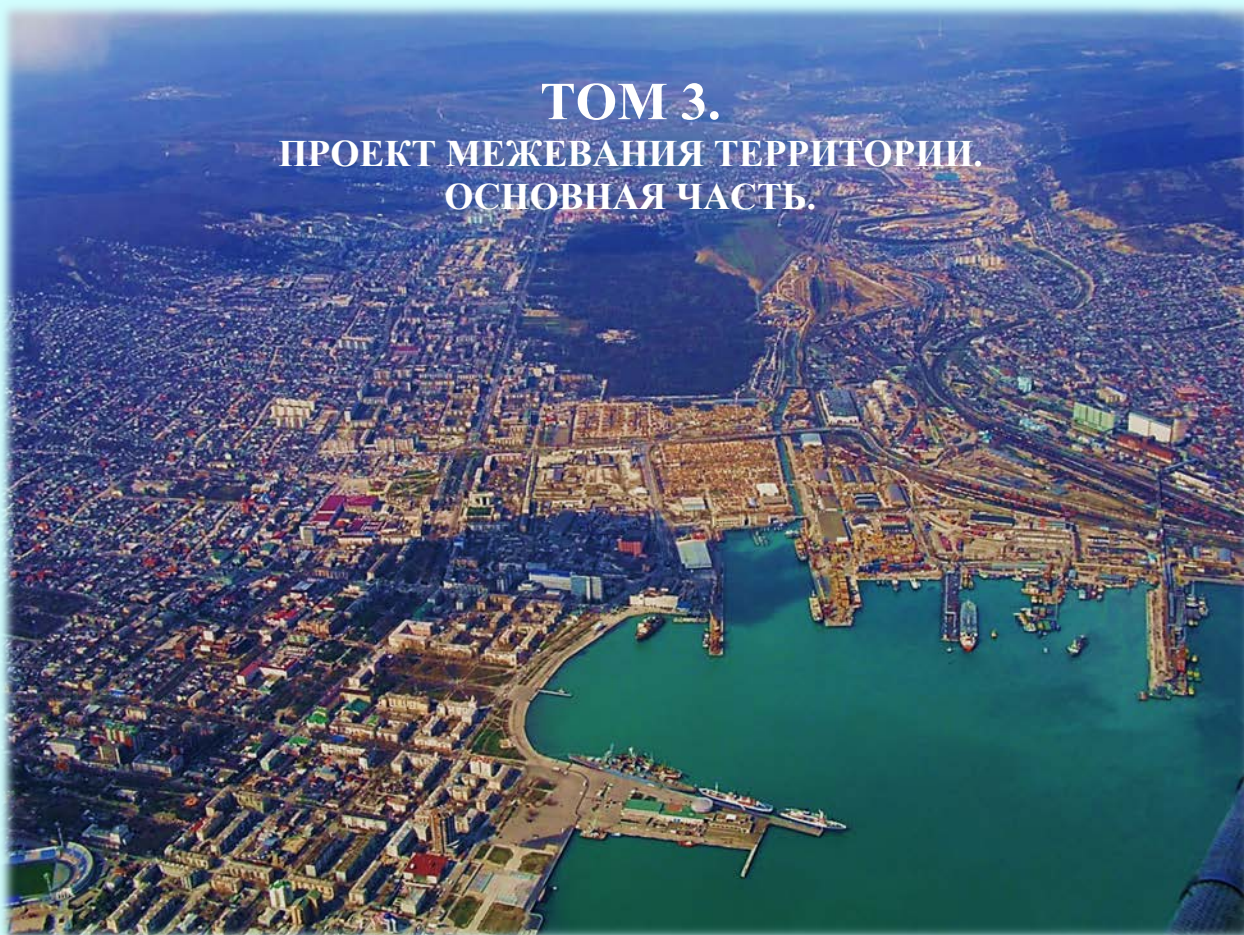


ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) С
ЦЕЛЮ СОЗДАНИЯ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНОЙ РАЗВЯЗКИ В РАЙОНЕ
АЗС «ЛУКОЙЛ» ПО УЛ. АНАПСКОЕ ШОССЕ В Г. НОВОРОССИЙСКЕ.

ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.



г. НОВОРОССИЙСК
2019г.

Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
С ЦЕЛЬЮ СОЗДАНИЯ ДОРОЖНО-ТРАНСПОРТНОЙ РАЗВЯЗКИ В РАЙОНЕ
АЗС «ЛУКОЙЛ» ПО УЛ. АНАПСКОЕ ШОССЕ В Г. НОВОРОССИЙСКЕ.

ТОМ 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.

И.о. директора МАУ "Управление по развитию
новых и ранее застроенных территорий, и
инженерных коммуникаций"

Начальник отдела разработки проектов
планировки МАУ «УРНРЗТИК»



А.Ф.Зеленкова

С.И. Горчаков

г. Новороссийск 2019 г.

Состав
документации по планировке территории
(проект планировки и проект межевания территории) с целью создания
дорожно-транспортной развязки в районе АЗС «Лукойл» по ул. Анапское шоссе в
г. Новороссийске

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	4-5
2	Раздел 2. Положение о размещении линейных объектов.	1	6	7-12
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	5-11
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.	1	17	12-28
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
5	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	9	4-12
6	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	14
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
7	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	4

Содержание тома 3**Проект межевания территории. Основная часть.****Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.**

№ п/п	Наименование	Стр.
1	1.Основания для разработки проекта межевания	4
2	2. Цели и задачи разработки проекта межевания. 2.1. Исходно-разрешительная документация. 2.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования. 2.3. Рекомендации по порядку установления границ земельных участков на местности. 2.4. Структура территории, образуемая в результате межевания. 2.5. Сервитуты и иные обременения.	5-6
3	3.Формирование земельных участков проектируемого линейного объекта.	6-7
4	4.Основные показатели по проекту межевания.	7
5	5.Сведения о земельных участках, которые затрагиваются при строительстве.	7-8
6	Приложение А Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах проектирования.	9-10
7	Приложение Б Характеристика и координаты формируемых земельных участков	11-12

Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Лист	Страница	Марка чертежа
1	Чертеж межевания территории	1:500	1	14	ПМ

ТОМ 3.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.
Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.

1. Основания для разработки проекта межевания

Линейный объект размещается в границах **Приморского внутригородского района муниципального образования город Новороссийск** в границах кадастрового квартала **23:47:0108029**, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории МО город Новороссийск Краснодарского края.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утверждено постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564;
- Правила выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждены постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402;
- Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление администрации муниципального образования г. Новороссийск от 27.12.2018г. №5525 «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) с целью создания дорожно-транспортной развязки в районе АЗС «Лукойл», по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске»;
- Федеральный закон «О землеустройстве», принятый Государственной Думой 24 мая 2001 года от 18 июля 2001г. №78-ФЗ;
- Инструкция по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08.04.1996г.;
- Письмо Росземкадастра от 28.02.2003г. №АО/54 «О применении Инструкции по межеванию земель»;
- Приказ Росземкадастра от 02.10.2002г. №П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет»;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008г. №412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков»;
- Постановление Правительства РФ от 20.08.2009г. №688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.06.2011г. №267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Минэкономразвития России от 03.08.2011г. №388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

Проект межевания территории выполнен в соответствии с разработанным проектом планировки территории.

Территория межевания составляет – **1,859 га.**

2. Цели и задачи разработки проекта межевания.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- установления границ ограничений и сервитутов;
- повышение эффективности использования территории элемента планировочной структуры.

Задачей подготовки проекта межевания территории является проведение анализа фактического землепользования и разработка проектных решений по образованию новых и корректировке существующих земельных участков в границах территории элемента планировочной структуры.

2.1. Исходно-разрешительная документация.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется на основании следующей исходно-разрешительной документации:

- разработанный проект планировки территории;
- информация о расположенных в границах территории земельных участках, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет;
- информация об установленных сервитутах, а также иных ограничениях и обременениях, действующих в границах территории.

2.2. Опорно-межевая сеть на территории проектирования.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем.

Система координат МСК 23.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

2.3. Рекомендации по порядку установления границ земельных участков на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

2.4. Структура территории, образуемая в результате межевания.

Район размещения линейного объекта расположен северо-западнее центра Новороссийска в Приморском внутригородском районе муниципального образования город Новороссийск. Участок под создание дорожно-транспортной развязки представляет собой территорию с ориентировочными габаритными размерами: 289,3 м × 88,3 м.

Рельеф территории в границах проекта планировки в основном спокойный, без резких перепадов, с незначительным подъемом в северо-западном направлении. По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения линейного объекта.

2.5 Сервитуты и иные обременения.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) с целью создания дорожно-транспортной развязки в районе АЗС «Лукойл» по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске

На проектируемой территории имеются существующие инженерные коммуникации: подземный водопровод, сеть канализации, подземная кабельная линия электроснабжения, подземный газопровод низкого давления, кабель связи и дренаж.

Нормативные размеры охранных зон инженерных коммуникаций указаны в табл. 8.1

Таблица 2.1 Охранные зоны инженерных коммуникаций

Наименование документа	Зоны с особыми условиями использования
Постановление Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»	Охранная зона подземной линии электропередач (в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра)
Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»	Охранная зона подземных газопроводов (в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2м с каждой стороны газопроводов.
Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»	Охранная зона линий связи (по 1м от оси кабеля)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона самотечной канализации (по 3м от оси трубопровода)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона водопровода (по 5м от оси трубопровода)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона дренажа (по 3м от оси трубопровода)

Охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности инженерных коммуникаций и сооружений и предотвращения несчастных случаев.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу инженерных коммуникаций, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Строительные работы и иные виды хозяйственной деятельности в границах охранных зон должны производиться по согласованию с организациями, эксплуатирующими соответ-

вующие коммуникации.

С инициативой о внесении в ГКН сведений об охранной зоне могут обратиться заинтересованные лица: правообладатели объектов недвижимости, в отношении которых устанавливается зона или арендаторы соответствующего объекта недвижимости, с приложением правоустанавливающих документов, подтверждающих владение таким объектом.

Согласно сведений, предоставленных Администрацией муниципального образования город Новороссийск, публичные сервитуты в пределах границ зон размещения объекта, отсутствуют.

3. Формирование земельных участков проектируемого линейного объекта.

Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах проектирования представлены в приложении А - «Сведения об участках, расположенных в границах проектирования, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет (по состоянию на 2019 г.).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков для размещения объекта, в том числе земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования, представлены в Приложении Б «Характеристика и координаты формируемых земельных участков».

Сведения о категории земель образуемых земельных участков представлены в Приложении Б «Характеристика и координаты формируемых земельных участков».

Разрешенное использование образуемых земельных участков, определено в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540, и указано в Приложении Б «Характеристика и координаты формируемых земельных участков».

На период подготовки проекта межевания территория свободна от застройки, но имеются действующие объекты инженерных сетей.

В границах проектируемой территории отсутствуют объекты самовольного размещения.

4. Основные показатели по проекту межевания.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по строительству, содержанию и обслуживанию линейных объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков, установленными в соответствии с Федеральными законами, техническими регламентами.

Обоснование границы зоны планируемого размещения объекта, представлено в «Проекте планировке территории. Материалы по обоснованию» (см. Том 2).

Таблица 4.1 Техничко-экономические показатели проекта межевания

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Территория, подлежащая межеванию	кв.м	18590

5. Сведения о земельных участках, которые затрагиваются при строительстве.

При определении зоны планируемого размещения линейного объекта установлены зе-

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) с целью создания дорожно-транспортной развязки в районе АЗС «Лукойл» по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске

мельные участки, части которых должны быть изъяты и включены в границы участка, формируемого для размещения линейного объекта дорожно-транспортной инфраструктуры. В случае, если при изъятии части земельного участка, его площадь становится меньше, установленной градостроительным регламентом – земельный участок изымается полностью.

Координаты характерных точек изымаемых частей земельных участков приведены на Схеме изымаемых частей (Том 4, стр. 4).

Таблица 5.1.

№ П/П	Кадастровый номер земельного участка часть которого подлежит изъятию	Местоположение (адрес) земельного участка	Разрешенное использование участка	Категория земель	Площадь изымаемой части м ²	Сведения по изъятию	Наличие на участке объектов капитального строения
1	23:47:0108029:30 (ЧЗУ 2)	Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Ленина, 2	для индивидуального жилищного строительства	земли населенных пунктов	717,1	изъятие части участка	имеется
2	23:47:0108029:2	край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Ленина, 2	для эксплуатации автозаправочной станции	земли населенных пунктов	1706,96	Изъятие всего участка	имеется
3	23:47:0000000:6560 (ЧЗУ 1)	г Новороссийск, ФАД М-25 "Новороссийск-Керченский пролив (На Симферополь)" км 0+00 - км 33+900	земельные участки (территории) общего пользования	земли населенных пунктов	9151,48	Изъятие части участка	-
4	23:47:0110021:4	край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, в районе 13-го микрорайона	Земельные участки (территории) общего пользования	земли населенных пунктов	110,13	Изъятие всего участка	-

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах проектирования

Сведения об участках, расположенных в границах проектирования, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет (по состоянию 2019 г.)

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адресный ориентир	Вид разрешенного использования	Статус земельного участка	Площадь участка, м²	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ м²	Вид права	Наличие обременений	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	23:47:0108029:2	край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Ленина, 2	для эксплуатации автозаправочной станции	Ранее учтенный	1700	8646,24	Муниципальная собственность	Иные ограничения (обременения) прав, Аренда (в том числе субаренда)	требуется изъятие всего участка
2.	23:47:0000000:6560	г Новороссийск, ФАД М-25 "Новороссийск-Керченский пролив (На Симферополь)" км 0+00 - км 33+900	земельные участки (территории) общего пользования	Учтенный	85770	-	Собственность РФ	-	требуется изъятие части участка
3.	23:47:0108029:30	Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Ленина, 2	для индивидуального жилищного строительства	Ранее учтенный	1209	4269,79	Муниципальная собственность	Иные ограничения (обременения) прав	требуется изъятие всего участка
4.	23:47:0108029:32	край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Ленина, 4	предприятия общественного питания	Ранее учтенный	1115	8475,21	Собственность	-	-
5.	23:47:0108029:10	край Краснодарский, г. Новороссийск, с. Цемдолина, ул. Горького, 3	для индивидуального жилищного строительства	Ранее учтенный	400	4226,65	Собственность РФ	-	-
6.	23:47:0110021:4	край Краснодарский, г. Новороссийск, ул. Анапское шоссе, в районе 13-го микрорайона	Земельные участки (территории) общего пользования	Ранее учтенный	110	1591,42	Собственность РФ	Иные ограничения (обременения) прав	требуется изъятие всего участка

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

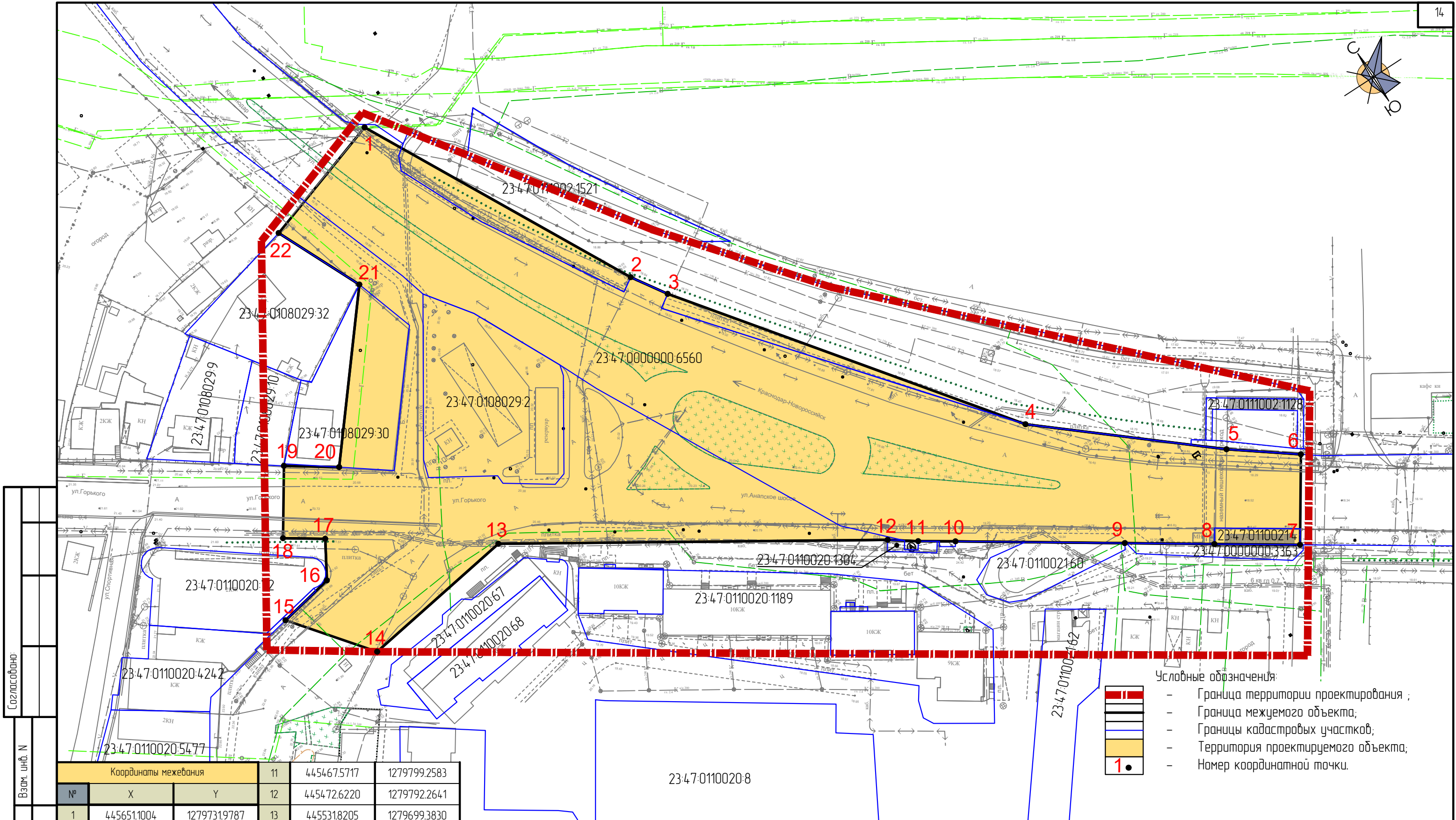
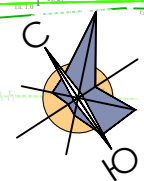
Характеристика и координаты формируемых земельных участков

Таблица координат и характеристика формируемых земельных участков
Система координат МСК- 23

Таблица 3.1.

№ участка (согласно графиче- скому ма- териалу)	№ точки	Положение X	Положение Y	Площадь земель- ного участка кв. м	Вид разрешенного использования з/у по ПЗиЗ г. Новороссийска,	Вид разрешенного ис- пользования з./у. по проекту в соответ- ствии с приказом Минэконом-развития №540 от 01.09.2014г.	Код вида разрешен- ного использования з./у. .по проекту в соответствии с при- казом Минэконом- развития № 540 от 01.09.2014г.	Характеристика существу- ющего/проектируемого объекта, размещаемого на земельном участке
1	1	445651,1004	1279731,9787	18590	Автомобильные дороги в жилой зоне	Автомобильный транспорт	7,2	Размещение автомобильных дорог и технически связан- ных с ними сооружений
	2	445574,5346	1279771,8790					
	3	445564,8425	1279778,0907					
	4	445478,6938	1279842,7654					
	5	445441,7262	1279886,5193					
	6	445429,0463	1279903,3687					
	7	445407,7690	1279889,2003					
	8	445421,1618	1279869,0060					
	9	445435,2248	1279847,8961					
	10	445461,7732	1279808,0712					
	11	445467,5717	1279799,2583					
	12	445472,6220	1279792,2641					
	13	445531,8205	1279699,3830					
	14	445524,9354	1279654,0038					
	15	445546,5486	1279637,1146					
	16	445549,6198	1279653,0913					
	17	445559,7138	1279659,1287					
	18	445566,4064	1279649,1989					
	19	445583,3865	1279660,5715					
	20	445574,5546	1279673,4939					
	21	445614,7032	1279706,4539					
	22	445639,3585	1279695,3009					

ТОМ 3.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.
Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.



- Условные обозначения:
- Граница территории проектирования;
 - Граница межуемого объекта;
 - Границы кадастровых участков;
 - Территория проектируемого объекта;
 - Номер координатной точки.

Согласовано:	
Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

Координаты межевания			11	445467.5717	1279799.2583
№	X	Y	12	445472.6220	1279792.2641
1	445651.1004	1279731.9787	13	445531.8205	1279699.3830
2	445574.5346	1279771.8790	14	445524.9354	1279654.0038
3	445564.8425	1279778.0907	15	445546.5486	1279637.1146
4	445478.6938	1279842.7654	16	445549.6198	1279653.0913
5	445441.7262	1279886.5193	17	445559.7138	1279659.1287
6	445429.0463	1279903.3687	18	445566.4064	1279649.1989
7	445407.7690	1279889.2003	19	445583.3865	1279660.5715
8	445421.1618	1279869.0060	20	445574.5546	1279673.4939
9	445435.2248	1279847.8961	21	445614.7032	1279706.4539
10	445461.7732	1279808.0712	22	445639.3585	1279695.3009

Примечание:

- Координаты приведены в МСК23;
- Площадь межуемого объекта - 1,859 Га;

						4271/18-ПМ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) с целью создания дорожно-транспортной развязки в районе АЗС "Лукойл", по ул. Анапское шоссе в г. Новороссийске			
Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал								1	1
						Чертёж межевания территории. М 1:1000	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
Проверил	Горчаков С. И.				21.03.19				