

Российская Федерация
Краснодарский край
ООО "ИнСтройПроект"

Заказчик: АО ПМК «Краснодарская-1»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441)»

Проект межевания территории

Основная часть проекта (утверждаемая часть)

Часть 2. Пояснительная записка

01-21-ПМ.ПЗ

Том 3.

Российская Федерация
Краснодарский край
ООО "ИнСтройПроект"

Заказчик: АО ПМК «Краснодарская-1»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441)»

Проект межевания территории

Основная часть проекта (утверждаемая часть)

Часть 2. Пояснительная записка

01-21-ПМ.ПЗ

Том 3.

ГИП



Политов П.А.

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	

01-21-ПП - 11 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000

01-21-ПП - 12 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000

01-21-ПП - 13 Вариант планировочного решения застройки. М 1:2000

Часть 2. 01-21-ПП.ПЗ Пояснительная записка

Часть 3. 01-21-ПП.ООС Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Том 3. Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая часть)

Часть 1. 01-21-ПМ Чертежи проекта межевания территории:

01-21-ПМ -1 Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000

01-21-ПМ - 2 Чертеж межевания территории ЖК №1 М 1:2000

01-21-ПМ - 3 Чертеж межевания территории ЖК №2 М 1:2000

01-21-ПМ - 4 Схема межевания магистральной автодороги.

Установление сервитутов М 1:2000

01-21-ПМ - 5 ЗУ, в которых устанавливается сервитут (магистральная автодорога) М 1:2000

Часть 2. 01-21-ПМ.ПЗ Пояснительная записка

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

01-21-ПМ - 6 Схема расположения существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков. М 1:2000

01-21-ПМ - 7 Схема границ территорий объектов культурного наследия.

01-21-ПМ - 8 Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПП.СП	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПП.СП	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПП.СП	Лист
							2

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПП.СП	Лист
							2

Общие положения

Корректировка Проекта планировки территории разработана на основании:

- Постановления администрации муниципального образования город Новороссийск «О разработке проекта внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441)».

- Иных исходных материалов и документов, представленных УАиГ Новороссийска и заказчиком для разработки проекта планировки территории. Данные документы представлены в приложениях пояснительной записке тома №2.

При разработке проекта учтены градостроительные требования и планировочные решения:

- «Генерального плана городского округа муниципального образования Новороссийск», утверждённого Решением городской думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2011 №158 с изменениями на момент проектирования;

- «Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», утверждённых Решением городской думы муниципального образования город Новороссийск от 22.12.2020 №57

- «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утверждённые решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016 № 119

- «Проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в районе ул. Красина, с.Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск», утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (Постановление об утверждении №5441 от 5.11.2019)

01-21-ПМ.ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
						Стадия	Лист	Листов
ГИП					02.21	П		
Разработал					02.21	ООО "ИнСтройПроект"		

Пояснительная записка

Корректировка Проекта планировки территории заключается в разработке и утверждении основных градостроительных и проектных решений жилых комплексов по двум проектным площадкам в пределах территории Проекта планировки, застройщиками которых являются:

- АО межрегиональная передвижная механизированная колонна “Краснодарская-1” (АО ПМК “Краснодарская-1”). Проектируемая территория находится в юго-западной части территории Проекта планировки.

- ООО Специализированный застройщик “Догма вода”. Проектируемая территория находится в северо-восточной части территории Проекта планировки.

Все остальные решения по корректировке проекта планировки (в пределах остальной территории в границах проекта планировки) данным проектом не затрагиваются, разработаны и утверждены в установленном порядке постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441

Целью подготовки документации по планировке территории является обеспечение устойчивого развития данной территории, в том числе выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Разработка проекта планировки территории велась в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством с учетом основных мероприятий, заложенных в Генеральном плане г. Новороссийска. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществлена в соответствии с системой координат МСК 23.

1. Использование территории в период подготовки проекта планировки территории

Проектируемая территория расположена в западной части с. Цемдолина муниципального образования город Новороссийск на земельных участках в кадастровом квартале № 23:47:011703.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, составляет – 54,61 га.

В настоящее время участок частично расположен на территории бывшей

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

01-21-ПМ.ПЗ

Лист

2

птицефабрики, в районе активной застройки территории малоэтажными многоквартирными домами. На всем участке преобладают антропогенные ландшафты. На территории свободной от застройки распространена травяная растительность, имеются отдельно стоящие деревья и группы деревьев с преобладанием в видовом составе таких пород как ясень, акация и тополь.

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории разработан на основе инженерных изысканий:

Инженерные изыскания планируемой территории выполнены ООО «Национальное бюро проектов» (Краснодар 2019г):

В настоящее время по всей территории Проекта планировки ведется локальная фрагментарная застройка на основании ранее выданных разрешений на строительство и утвержденной документации по территориальному планированию.

2. Положение о межевании территории

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Корректировкой проекта планировки рассматриваются 2 площадки:

1. Проектируемая территория находится в юго-западной части территории Проекта планировки. Застройщик - АО межрегиональная передвижная механизированная колонна "Краснодарская-1" (АО ПМК "Краснодарская-1").

Общая площадь проектируемой территории – 57191м² в составе 15 следующих ЗУ: 23:47:0117031:1734, 23:47:0117031:1194, 23:47:0117031:1413, 23:47:0117031:1368, 23:47:0117031:1535, 23:47:0117031:1546, 23:47:0117031:1547, 23:47:0117031:1494, 23:47:0117031:1537, 23:47:0117031:1406, 23:47:0117031:1407, 23:47:0117031:1408, 23:47:0117031:1527, 23:47:0117031:1526, 23:47:0117031:1525

Проектом межевания предполагается фрагментарное объединение некоторых указанных ЗУ друг с другом (при этом произошло уменьшение количества ЗУ с одновременным, в некоторых случаях, укрупнением территории объединенных ЗУ, а в некоторых случаях – уменьшение). Также предусматривается иное установление границ новых ЗУ.

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

						01-21-ПМ.ПЗ	Лист
							3
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Итоговое количество вновь образованных ЗУ – 7шт (ранее не существовавших).
При этом, ЗУ 23:47:0117031:1546, ЗУ 23:47:0117031:1547, ЗУ 23:47:0117031:1525, ЗУ 23:47:0117031:1526 – не корректируются

Площади вновь образованных ЗУ:

ЗУ№1 – 11226м²

ЗУ№2 – 19999м²

ЗУ№3 – 10942м²

ЗУ№4 – **10105м²**

ЗУ№5 – 1423м²

ЗУ№6 – 531м²

ЗУ№7 – 1373м²

Выделенные в границах некоторых ЗУ сервитуты - это территория, относящаяся к магистральной проектируемой автодороге, которая при постановке на кадастровый учет должна быть оформлена соответствующим образом в виде обременения для ЗУ
Схемы межевания – см. “Чертежи межевания территории”

2. Проектируемая территория (ЗУ №23:47:0117031:1735) находится в северо-восточной части территории Проекта планировки. Застройщик - ООО Специализированный застройщик “Догма вода”. Общая площадь проектируемой территории – 94830м²

Проектом межевания предусмотрено разделение ЗУ №23:47:0117031:1735 на 2 основных ЗУ и, затем, в каждом ЗУ выделяются небольшие ЗУ под сооружения инженерной инфраструктур (ЗУ № 5,6,7,8,9). Также, выделены в отдельные ЗУ – территории, на которых расположена магистральная автодорога.

При желании застройщика, ЗУ № 3 может быть объединен с ЗУ №2, а ЗУ № 4 с ЗУ № 1. В этом случае, при постановке на кадастровый учет территории ЗУ №3 и ЗУ №4 должны быть оформлены соответствующим образом в виде сервитута с обременением для ЗУ, в составе которого они находятся.

Итоговое количество вновь образованных ЗУ – 10шт (ранее не существовавших).

Площади вновь образованных ЗУ:

ЗУ№1 – 63489м²

ЗУ№2 – 28447м²

ЗУ№3 – 969м²

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПМ.ПЗ	Лист
							4
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

ЗУ№4 – 1055м2

ЗУ№5 – 65м2

ЗУ№6 – 69м2

ЗУ№7 – 150м2

ЗУ№8 – 51м2

ЗУ№9 – 44м2

ЗУ№10 – 513м2

Схемы межевания – см. “Чертежи межевания территории”

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 предполагается резервирование

Проектом межевания предусматривается установление в координатах территорий сервитутов в границах ЗУ, по которым проходит магистральная автодорога (согласно Проекта планировки).

ЗУ, в которых выделены сервитуты:

23:47:0117031:1732 (S сервитута 2903м2)

23:47:0108025:216 (S сервитута 274м2)

23:47:0117031:2480 (S сервитута 6572м2)

23:47:0117031:2246 (S сервитута 1844м2)

23:47:0117031:1376 (S сервитута 195м2)

23:47:0117031:2244 (S сервитута 111м2)

23:47:0117031:2477 (S сервитута 436м2)

23:47:0117031:1495 (S сервитута 1758м2)

23:47:0117031:2478 (S сервитута 108м2)

23:47:0117031:1353 (S сервитута 9617м2)

23:47:0117031:1512 (S сервитута 1593м2)

Сервитуты выделены в координатах. Схемы межевания – см. “Чертежи межевания территории”

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Основные Виды разрешенного использования для территориальной зоны ОД-2:

- деловое управление (код 4.1)
- общественное управление (код 3.8)
- банковская и страховая деятельность (код 4.5)
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- социальное обслуживание (код 3.2)
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- среднее и высшее профессиональное образование (код 3.5.2)
- связь (код 6.8)
- историко-культурная деятельность (код 9.3)
- культурное развитие (код 3.6)

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.							Лист
			01-21-ПМ.ПЗ						5
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				

- магазины (код 4.4)
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)
- отдых (рекреация) (код 5.0)
- общественное питание (код 4.6)
- бытовое обслуживание (код 3.3)
- гостиничное обслуживание (код 4.7)
- здравоохранение (код 3.4)
- спорт (код 5.1)
- развлечения (код 4.8)
- коммунальное обслуживание (код 3.1)
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

Основные Виды разрешенного использования для территориальной зоны Р-1:

- охрана природных территорий (код 9.1)
- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- отдых (рекреация) (код 5.0)
- коммунальное обслуживание (код 3.1)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)

Основные Виды разрешенного использования для территориальной зоны Ж-4:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
- общественное управление (код 3.8)
- коммунальное обслуживание (код 3.1)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

Основные Виды разрешенного использования для территориальной зоны Ж-2:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)
- общественное управление (код 3.8)
- коммунальное обслуживание (код 3.1)
- улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- благоустройство территории (код 12.0.2)
- хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)

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

Данные сведения в полном объеме отражены на чертежах межевания территории – см. Том 3. Часть 1 Листы ПМ 1-3

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

						01-21-ПМ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		6