

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И  
ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. НОВОРОССИЙСК  
2022г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

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

М.А. Казаков

Начальник отдела разработки проектов  
планировки МАУ «УРНРЗТИК»

К.И. Домбровская

г. Новороссийск 2022 г.

## Состав

**Проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска**

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
<b>ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	4-5
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	4	7-10
<b>ТОМ2. Проект планировки территории. Обоснование.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть.	1	6	5-10
2	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка.	1	20	12-32
3	Исходные материалы для проектирования	1	2	34-35
<b>ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	13	4-16
2	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18
<b>ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	2	4-5
2	Исходные материалы для проектирования	1	2	7-8
3	Исходные материалы для проектирования Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	10

**Содержание тома 1  
Проект планировки территории. Основная часть.**

**Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.**

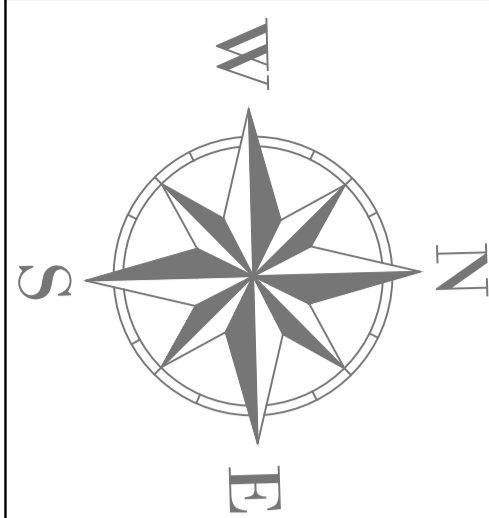
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Страница</b>
1	Чертеж красных линий	1:500	1	4
2	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры	1:500	2	5

**Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
1	1. Введение.	7-8
2	2. Характеристика планируемого развития территории, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).	8-9
3	3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития разных инфраструктур необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.	9-10

**ТОМ 1.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.**

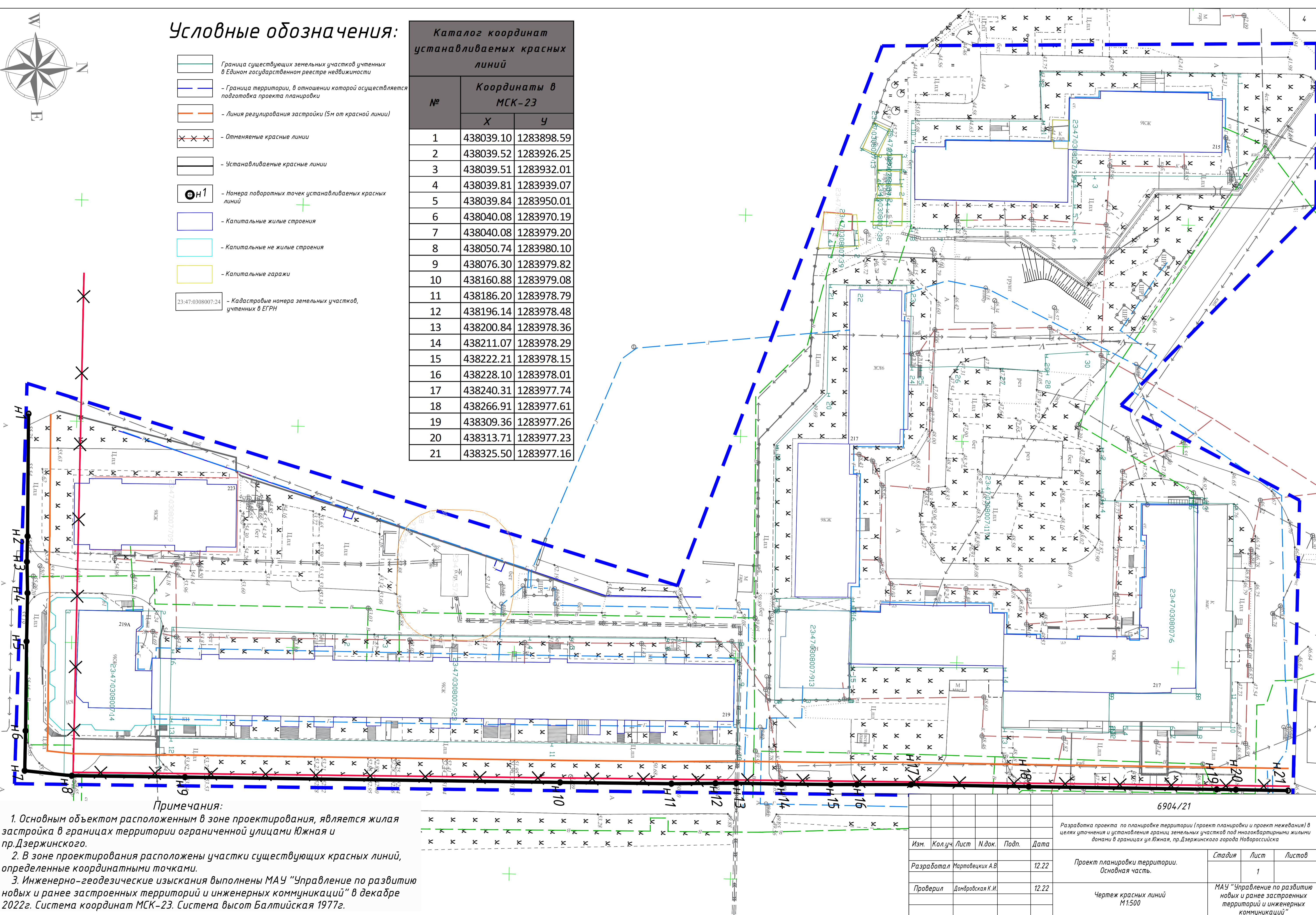


### Условные обозначения:

- Граница существующих земельных участков учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Линия регулирования застройки (5м от красной линии)
- Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- Номера поворотных точек устанавливаемых красных линий
- Капитальные жилые строения
- Капитальные не жилые строения
- Капитальные гаражи
- Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

### Каталог координат устанавливаемых красных линий

№	Координаты в МСК-23	
	X	Y
1	438039.10	1283898.59
2	438039.52	1283926.25
3	438039.51	1283932.01
4	438039.81	1283939.07
5	438039.84	1283950.01
6	438040.08	1283970.19
7	438040.08	1283979.20
8	438050.74	1283980.10
9	438076.30	1283979.82
10	438160.88	1283979.08
11	438186.20	1283978.79
12	438196.14	1283978.48
13	438200.84	1283978.36
14	438211.07	1283978.29
15	438222.21	1283978.15
16	438228.10	1283978.01
17	438240.31	1283977.74
18	438266.91	1283977.61
19	438309.36	1283977.26
20	438313.71	1283977.23
21	438325.50	1283977.16

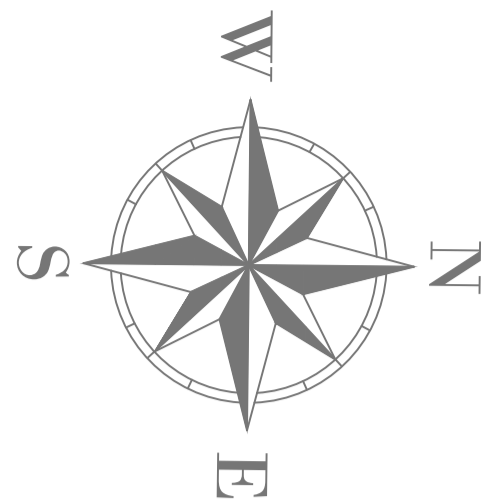


#### Примечания:

1. Основным объектом расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах территории ограниченной улицами Южная и пр.Дзержинского.
2. В зоне проектирования расположены участки существующих красных линий, определенные координатными точками.
3. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.

6904/21									
Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новороссийска									
Изм.	Кол.уч.	Лист	И.док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
								1	
							Чертеж красных линий М1:500	МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"	
Формат А2 удлин.									

Инв. и подл. Подпись и дата. Взят инв. №. Согласовано.

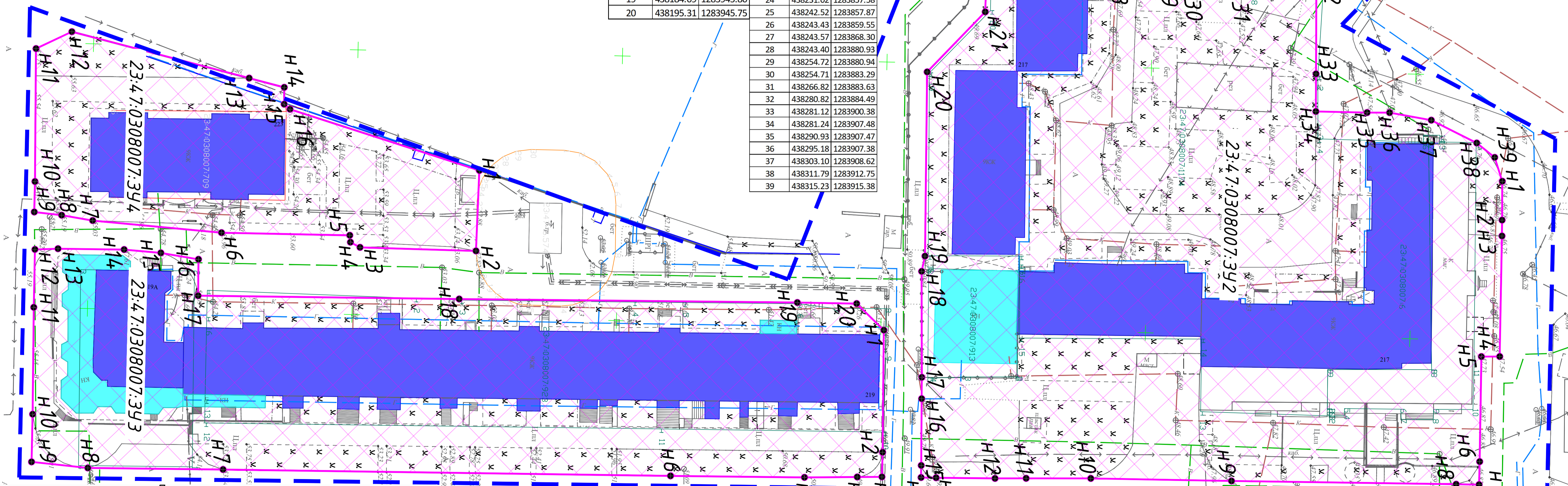


### Условные обозначения:

- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- Капитальные не жилые строения
- Капитальные жилые строения
- Капитальные гаражи
- Зона планируемого размещения формируемого земельного участка для эксплуатации многоквартирного жилого дома
- Номера поворотных точек образуемого земельного участка

23:47:0308007:24 - Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23:47:0308007:394		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23:47:0308007:391		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23:47:0308007:393		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23:47:0308007:392		
Местоположение объекта: г.Новоросси́йск, пр.Дзержинского д.223		Местоположение объекта: г.Новоросси́йск, пр.Дзержинского д.215		Местоположение объекта: г.Новоросси́йск, пр.Дзержинского д.219/219А		Местоположение объекта: г.Новоросси́йск, пр.Дзержинского д.217		
Площадь ЗУ: -2231,28м2		Площадь ЗУ: -3739,40м2		Площадь ЗУ: -5517,29м2		Площадь ЗУ: -9765,30м2		
№	Координаты в МСК-23		№	Координаты в МСК-23		№	Координаты в МСК-23	
	Х	У		Х	У		Х	У
1	438123.44	1283922.24	1	438328.47	1283815.28	1	438200.56	1283950.64
2	438123.15	1283937.45	2	438328.68	1283818.27	2	438200.85	1283973.72
3	438101.22	1283937.28	3	438322.08	1283826.25	3	438200.84	1283978.36
4	438099.39	1283936.34	4	438314.12	1283837.41	4	438196.14	1283978.48
5	438099.22	1283935.05	5	438311.50	1283842.89	5	438186.20	1283978.79
6	438074.99	1283935.11	6	438290.49	1283874.44	6	438160.20	1283979.08
7	438050.59	1283933.38	7	438256.12	1283876.29	7	438160.36	1283977.26
8	438044.70	1283932.49	8	438256.22	1283873.06	8	438160.36	1283977.26
9	438039.51	1283932.01	9	438247.69	1283873.19	9	438160.36	1283977.26
10	438039.52	1283926.25	10	438247.41	1283854.48	10	438160.36	1283977.26
11	438039.14	1283901.15	11	438238.06	1283854.79	11	438160.36	1283977.26
12	438045.85	1283897.80	12	438238.13	1283845.61	12	438160.36	1283977.26
13	438078.73	1283905.60	13	438237.93	1283839.61	13	438160.36	1283977.26
14	438086.21	1283907.40	14	438237.86	1283833.65	14	438160.36	1283977.26
15	438086.27	1283910.57	15	438237.99	1283832.59	15	438160.36	1283977.26
16	438087.40	1283911.50	16	438237.86	1283827.36	16	438160.36	1283977.26
			17	438266.12	1283826.80	17	438160.36	1283977.26
			18	438265.81	1283815.95	18	438160.36	1283977.26
			19	438184.09	1283945.80	19	438160.36	1283977.26
			20	438195.31	1283945.75	20	438160.36	1283977.26
			21	438218.34	1283890.11	21	438160.36	1283977.26
			22	438218.63	1283863.33	22	438160.36	1283977.26
			23	438227.58	1283858.54	23	438160.36	1283977.26
			24	438231.02	1283857.58	24	438160.36	1283977.26
			25	438242.52	1283857.87	25	438160.36	1283977.26
			26	438243.43	1283859.55	26	438160.36	1283977.26
			27	438243.57	1283868.30	27	438160.36	1283977.26
			28	438243.40	1283880.93	28	438160.36	1283977.26
			29	438254.72	1283880.94	29	438160.36	1283977.26
			30	438254.71	1283883.29	30	438160.36	1283977.26
			31	438266.82	1283883.63	31	438160.36	1283977.26
			32	438280.82	1283884.49	32	438160.36	1283977.26
			33	438281.12	1283900.38	33	438160.36	1283977.26
			34	438281.24	1283907.48	34	438160.36	1283977.26
			35	438290.93	1283907.47	35	438160.36	1283977.26
			36	438295.18	1283907.38	36	438160.36	1283977.26
			37	438303.10	1283908.62	37	438160.36	1283977.26
			38	438311.79	1283912.75	38	438160.36	1283977.26
			39	438315.23	1283915.38	39	438160.36	1283977.26



#### Примечания:

1. Основным объектом расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах территории ограниченной ул. Южная и пр. Дзержинского города Новоросси́йска.
2. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по состоянию на декабрь 2022г.
3. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.

Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	6904/21		
						Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новоросси́йска		
						Проект планировки территории. Основная часть.		
						Стадия	Лист	Листов
							2	
						Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М1:500		
						МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
						Формат А2 удлин.		

Инв. М подл. Подпись и дата  
 Взам. инв. М  
 Согласовано:

**ТОМ 1.  
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.**



## **Введение.**

Документация по планировке территории разработана на основании постановления администрации муниципального образования город Новороссийск от **15.11.2021г № 6904** «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска совместно 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 постановлением 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 29.06.2021г. №3847 «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах застроенной территории в границах кадастрового квартала 23:47:0308007, расположенного на территории муниципального образования г. Новороссийск»;
- 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 планировки охватывает территорию ориентировочной площадью ~ **2,77 Га**, расположенную в границах кадастрового квартала **23:47:0308007**.

Земля в границах проектирования относится к категории земли населенных пунктов.

В проектных решениях учитывались данные кадастрового учёта земель на период проектирования (декабрь 2022г).

### **1. Территориальное зонирование, плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).**

Функциональное зонирование проектируемой территории установлено проектом планировки территории ограниченной формированием границ земельных участков под многоквартирным жилым домом в границах ул. Южная, пр. Дзержинского.

Рассматриваемая территория проектом планировки располагается в зонах:

#### **Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения.

Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

- Предельные размеры земельных участков – **1000-50000** кв.м.;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8** м;
- Максимальное количество надземных этажей – **9** эт.
- Максимальная высота здания – **75** м.;
- Процент застройки подземной части не регламентируется;
- Минимальный отступ от зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков-**3** м;

#### **ОД-2 – Зона общественного центра местного значения.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

- Предельные размеры земельных участков – **300/50000** кв.м.;
- Максимальное количество надземных этажей – **9** этажей.
- Максимальная высота здания – **27** м.;
- Максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению**;

#### **ОД-3 – Зона объектов образования и научных комплексов.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.

- Предельные размеры земельных участков – **300/50000** кв.м.;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)- **8** м;
- Максимальное количество надземных этажей – **не более 3** эт.
- Максимальная высота здания – **не более 15** м.;
- Максимальная высота этажа – **не регламентируется**;

Таблица 1.1 Основные показатели в границах проекта планировки

№ п/п	Наименование чертежа	Ед.изм.	Значения
1	Ориентировочная площадь в границах проектируемой территории	Га	<b>2,77</b>
2	Площадь в границах кадастровых кварталов проектируемой территории:	Га	~ 2,77
3	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства территорий с многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения (Ж-4).	Га	<b>0,27</b>
8	Процент застройки	%	~ <b>30</b>

## **2. Характеристики объектов капитального строительства.**

В границах территории проектирования присутствуют объекты капитального строительства:

- объекты капитального строительства жилого назначения;

**К объектам капитального строительства жилого назначения относятся следующие объекты:**

Жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.219:

№ п/п	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	<b>2006г</b>
2	Количество этажей	<b>9</b>
3	Количество жилых помещений	<b>180</b>
4	Площадь жилых помещений	<b>10495,60м2</b>
5	Общая площадь всех помещений	<b>12755,70м2</b>
6	Детская площадка	<b>есть</b>
7	Парковка	<b>800м2</b>
8	Спортивная площадка	<b>нет</b>
9	Кадастровый номер	<b>23:47:0308007:923</b>

Жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.219А:

№ п/п	Наименование показателей	Значения
1	Год ввода в эксплуатацию	<b>2006г</b>
2	Количество этажей	<b>9</b>
3	Количество жилых помещений	<b>32</b>
4	Площадь жилых помещений	<b>3010,40м2</b>
5	Общая площадь всех помещений	<b>6024,8м2</b>
6	Детская площадка	<b>есть</b>
7	Спортивная площадка	<b>есть</b>
8	Парковка	<b>-</b>
9	Кадастровый номер	<b>23:47:0308007:14</b>

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска

Жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.217:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Значения</b>
1	Год ввода в эксплуатацию	<b>1991г</b>
2	Количество этажей	<b>9</b>
3	Количество жилых помещений	<b>339</b>
4	Площадь жилых помещений	<b>1533,80м2</b>
5	Общая площадь всех помещений	<b>14171,70м2</b>
6	Парковка	<b>4143м2</b>
7	Спортивная площадка	<b>нет</b>
8	Детская площадка	<b>есть</b>
9	Кадастровый номер	<b>23:47:0308007:1174</b>

Жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.215:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Значения</b>
1	Год ввода в эксплуатацию	<b>1986г</b>
2	Количество этажей	<b>9</b>
3	Количество жилых помещений	<b>163</b>
4	Площадь жилых помещений	<b>5213,70м2</b>
5	Общая площадь всех помещений	<b>5213,70м2</b>
6	Детская площадка	<b>Есть</b>
7	Спортивная площадка	<b>Есть</b>
8	Парковка	<b>нет</b>
9	Кадастровый номер	<b>23:47:0308007:939</b>

Жилой дом по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.223:

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Значения</b>
1	Год ввода в эксплуатацию	<b>2006г</b>
2	Количество этажей	<b>9</b>
3	Количество жилых помещений	<b>81</b>
4	Площадь жилых помещений	<b>3394,79м2</b>
5	Общая площадь всех помещений	<b>4084,19м2</b>
6	Детская площадка	<b>есть</b>
7	Спортивная площадка	<b>есть</b>
8	Парковка	<b>-</b>
9	Кадастровый номер	<b>23:47:0308007:709</b>

Ограниченных улицей Южная, пр. Дзержинского на территории муниципального образования город Новороссийск.

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И  
ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. НОВОРОССИЙСК  
2022г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

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

М.А. Казаков

Начальник отдела разработки проектов  
планировки МАУ «УРНРЗТИК»

К.И. Домбровская

г. Новороссийск 2022 г.

## Состав

Проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
<b>ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	4-5
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	4	7-10
<b>ТОМ2. Проект планировки территории. Обоснование.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть.	1	6	5-10
2	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка.	1	20	12-32
3	Исходные материалы для проектирования	1	2	34-35
<b>ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	13	4-16
2	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18
<b>ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	2	4-5
2	Исходные материалы для проектирования	1	2	7-8
3	Исходные материалы для проектирования Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	10

**Содержание тома 2**  
**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Страница</b>	<b>Марка чертежа</b>
1	Ситуационный план	б/м	1	5	ПП
2	Схема расположения элементов планировочной структуры	1:500	2	6	ПП
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов, улично-дорожной сети	1:500	3	7	ПП
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, лесничеств, границ территорий подверженных риску возникновения ЧС, природного и техногенного характера. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	1:500	4	8	ПП
5	Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства. Варианты планировочных решений застройки территории.	1:500	5	9	ПП
6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты	1:500	6	10	ПП

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка.**

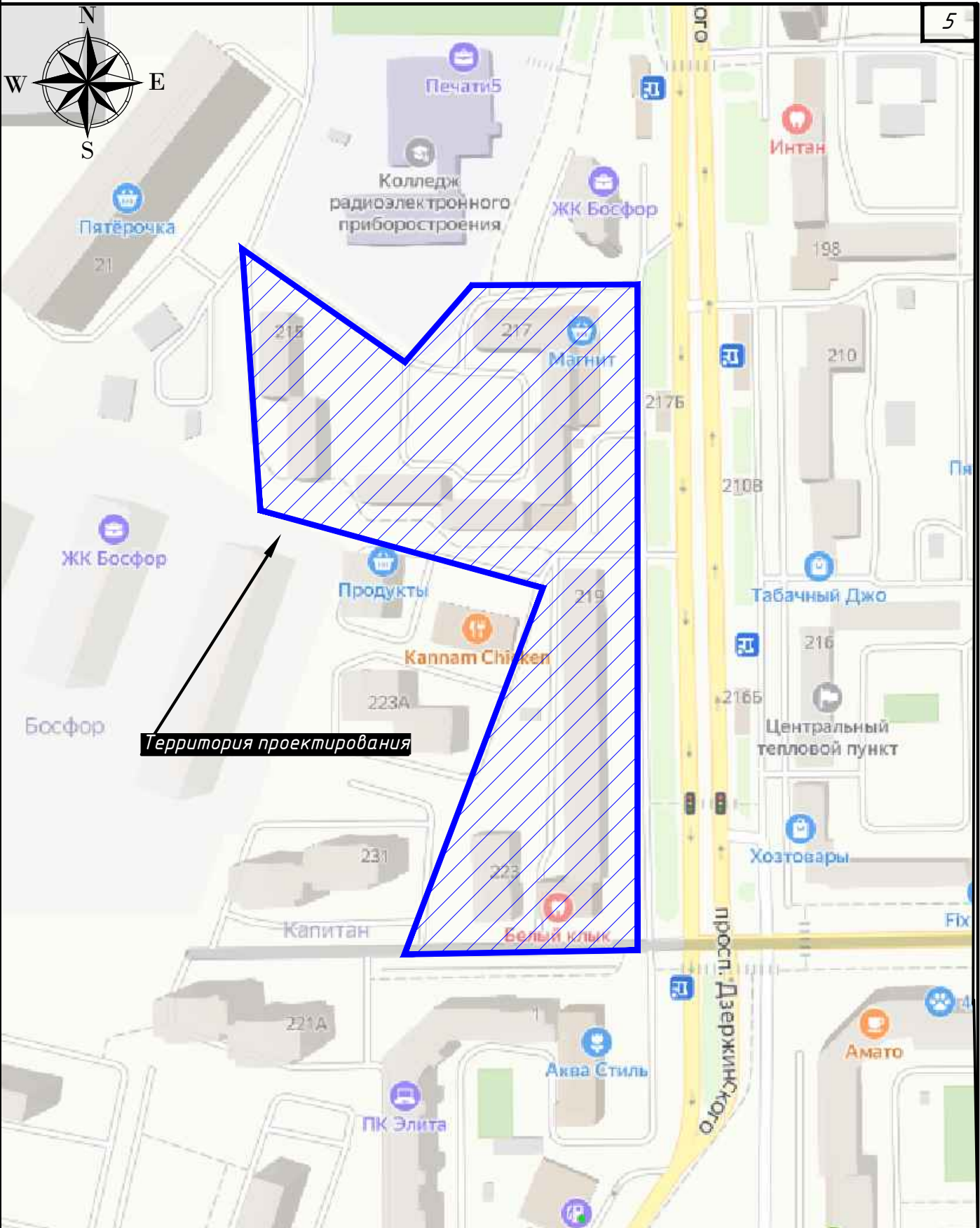
<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
1	Введение	12
2	1.Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.	13-19
3	2.Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	19-20
4	3.Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной допустимости таких объектов для населения.	20-21



5	4.Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.	21-22
6	5.Перечень мероприятий по охране окружающей среды	22-28
7	6.Обоснование очередности планируемого развития территории	28-29
8	7.Фотоматериалы	30-32
9	Исходные материалы для проектирования	34-35

**ТОМ 2.  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.  
Графическая часть.**



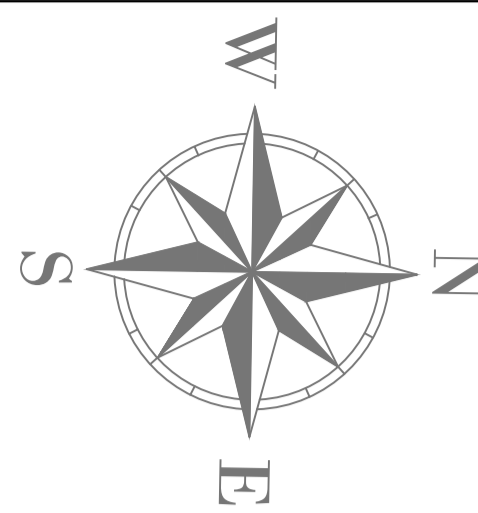
**Территория проектирования**

Согласовано:	



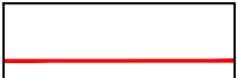




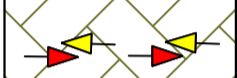

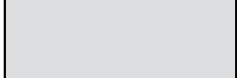

Взам. инв. N	
Подпись и дата	
Инв. N подл.	

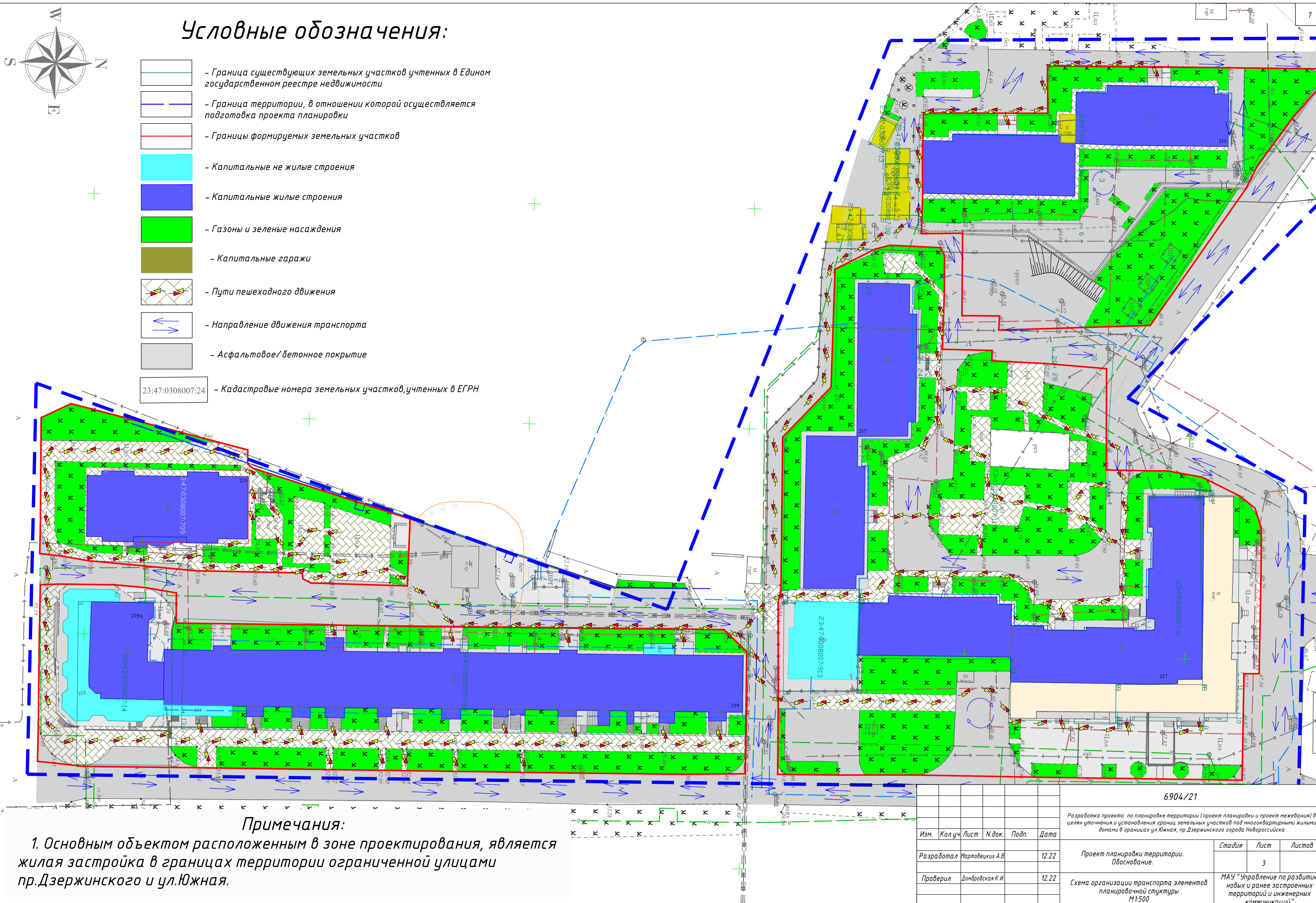
						6904/21		
						Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новороссийска		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Мартовецких А.В.			12.22	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Проверил		Домбровская К.И.			12.22	Стадия	Лист	Листов
							1	
						Ситуационный план д.м.		
						МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		





## Условные обозначения:

-  - Граница существующих земельных участков учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - Границы формируемых земельных участков
-  - Капитальные не жилые строения
-  - Капитальные жилые строения
-  - Газоны и зеленые насаждения
-  - Капитальные гаражи
-  - Пути пешеходного движения
-  - Направление движения транспорта
-  - Асфальтовое/бетонное покрытие
-  - Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

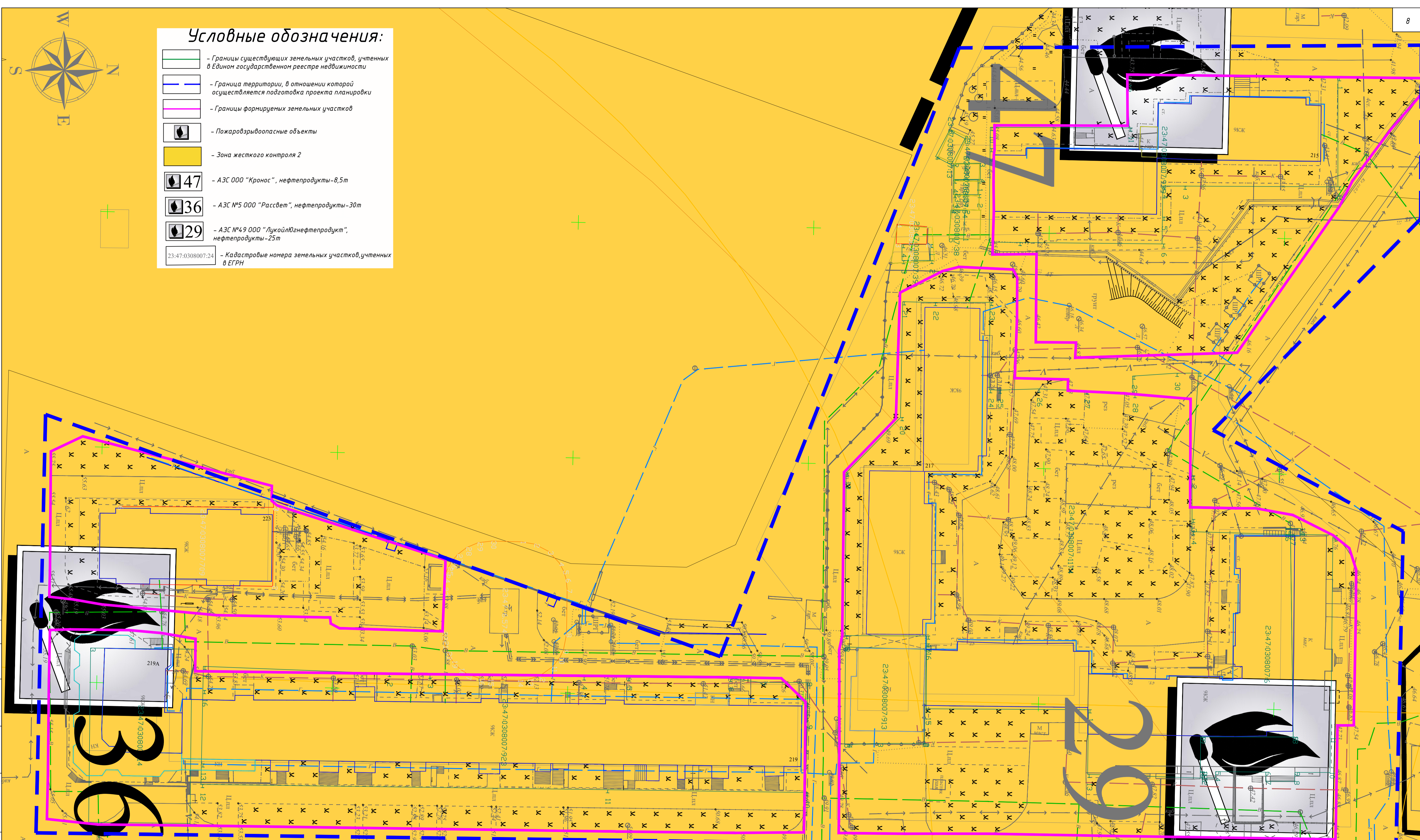


### Примечания:

1. Основным объектом расположенным в зоне проектирования, является жилая застройка в границах территории ограниченной улицами пр.Дзержинского и ул.Южная.

						6904/21			
						Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новороссийска			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Односнование.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мартовецких	А.В.			12.22			3	
Проверил	Домбровская	К.И.			12.22		Схема организации транспорта элементов планировочной структуры М1:500		
						МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"			
						Формат А2 удлин.			

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



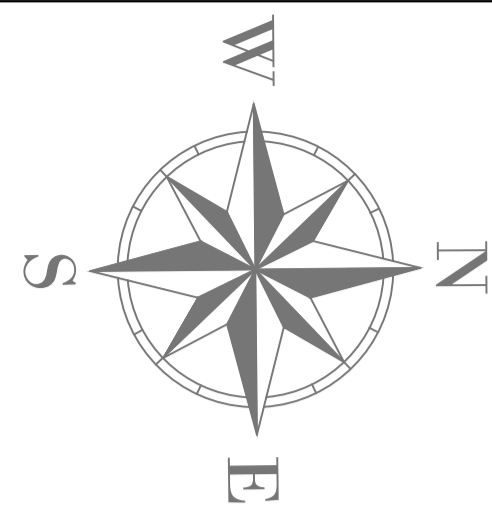
- Условные обозначения:**
- Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - Границы формируемых земельных участков
  - Пожаровзрывоопасные объекты
  - Зона жесткого контроля 2
  - АЗС 000 "Кронос", нефтепродукты - 8,5т
  - АЗС №5 000 "Рассвет", нефтепродукты - 30т
  - АЗС №49 000 "Лукойлнефтепродукт", нефтепродукты - 25т
  - Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

**Примечания:**

- Границы территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств отсутствуют.

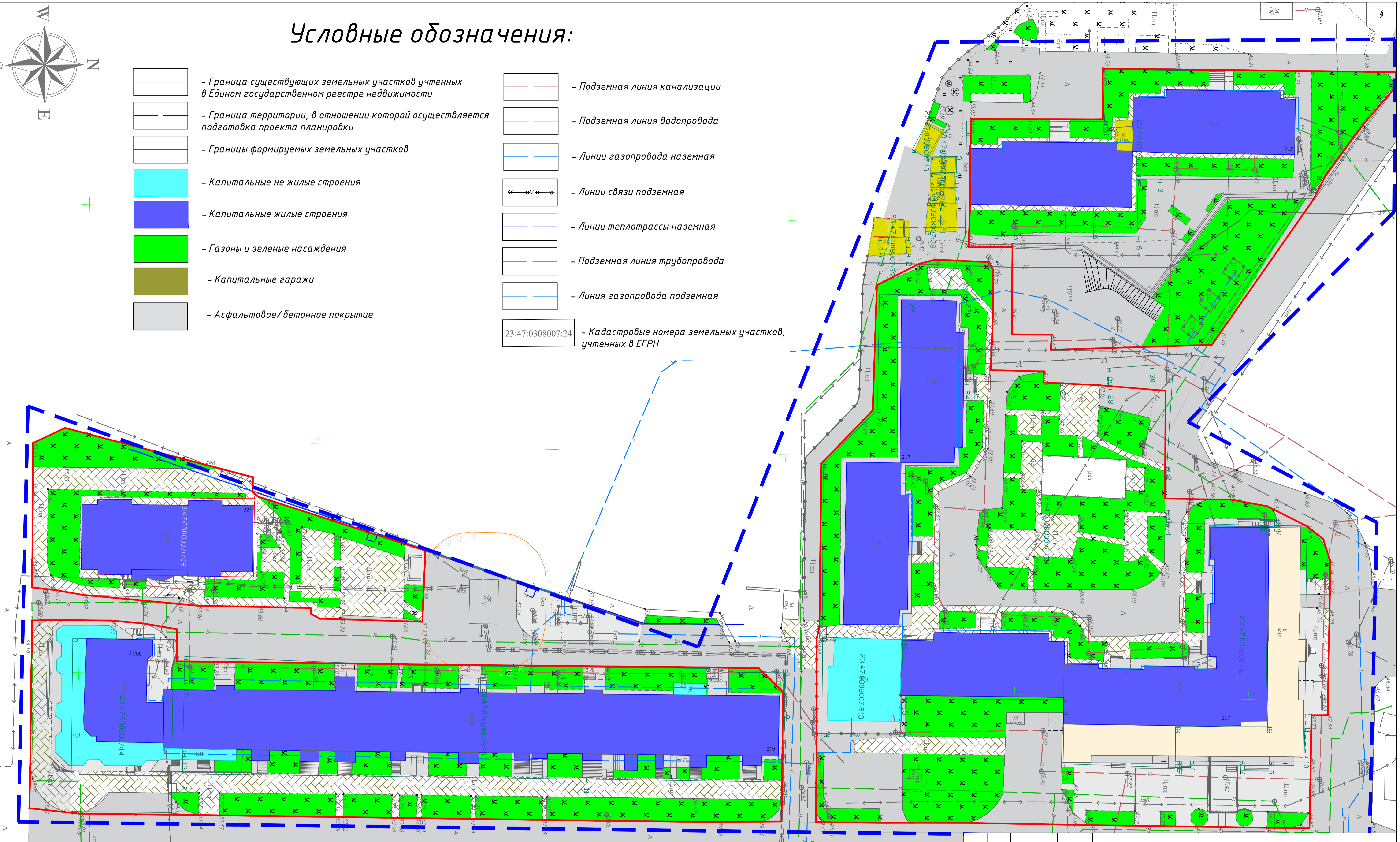
Инв. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №. Согласовано:

					6904/21				
					Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новороссийска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Обоснование.	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Мартовецких А.В.				12.22		4		
Проверил	Домбровская К.И.				12.22		МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"		
					Схема территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, лесничеств, границ территорий подверженных риску возникновения ЧС, природного и техногенного характера М1:500				
					Формат А2 удлин.				



## Условные обозначения:

- Граница существующих земельных участков учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы формируемых земельных участков
- Капитальные не жилые строения
- Капитальные жилые строения
- Газоны и зеленые насаждения
- Капитальные гаражи
- Асфальтовое/бетонное покрытие
- Подземная линия канализации
- Подземная линия водопровода
- Линии газопровода наземная
- Линии связи подземная
- Линии теплотрассы наземная
- Подземная линия трубопровода
- Линия газопровода подземная
- Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН

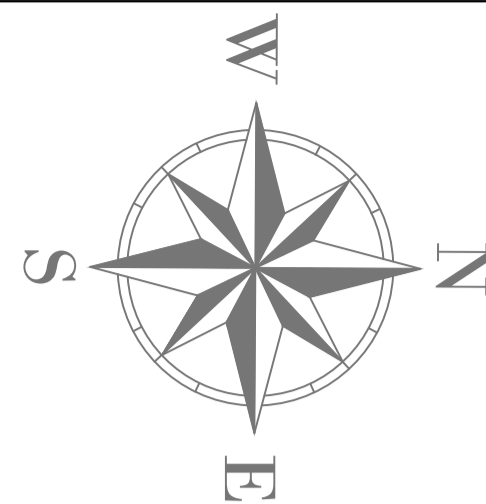


### Примечания:


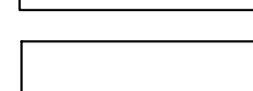
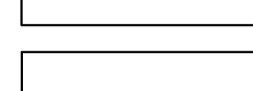
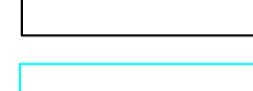


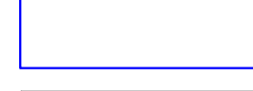

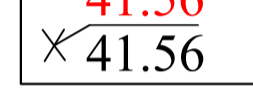
1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Объекты капитального строительства подлежащие сносу или демонтажу не предусмотрены.
3. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по состоянию на 2022г.
4. Объект расположен в границах муниципального образования г. Новороссийск.

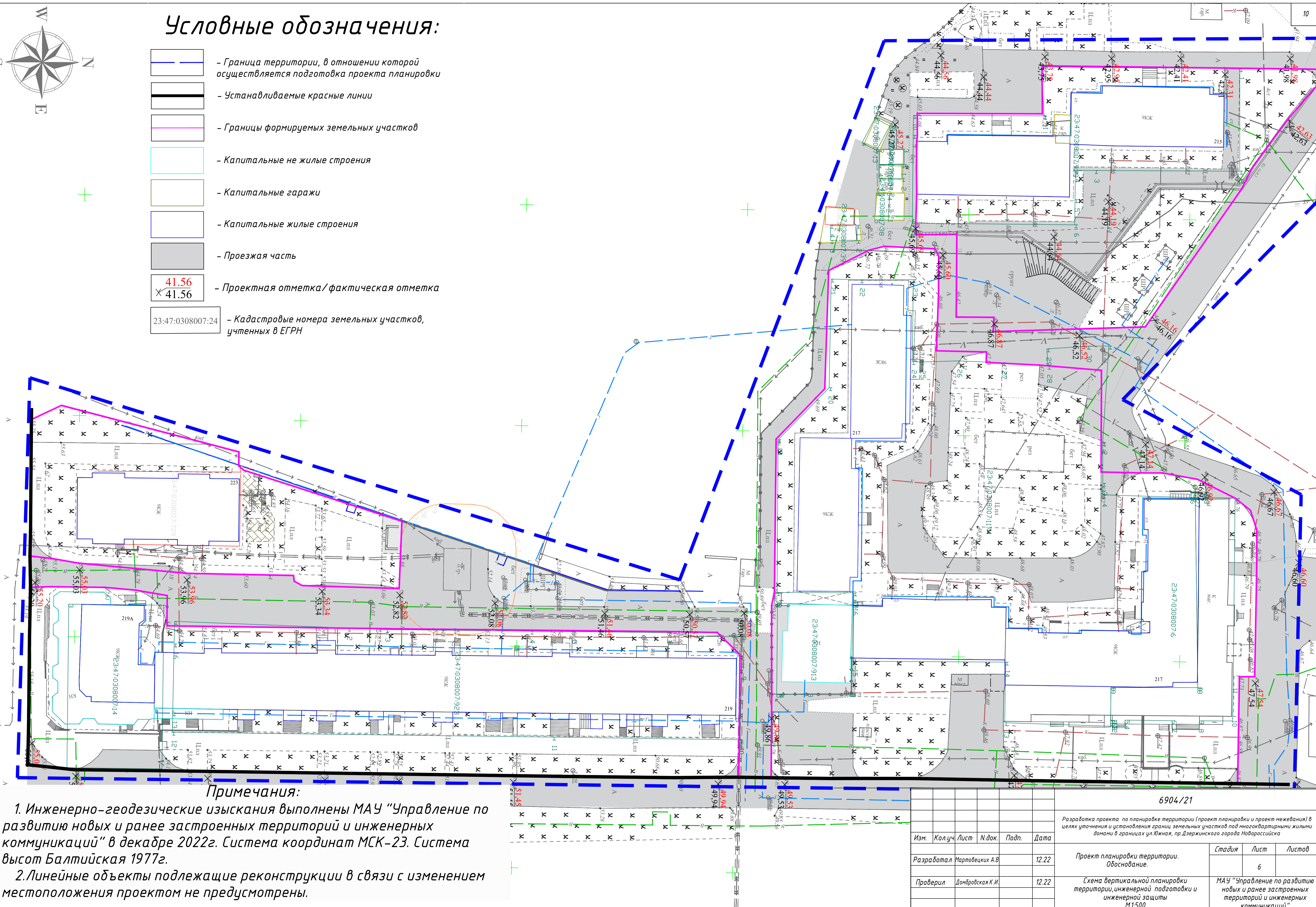
6904/21					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата
Разработал	Мартовецких А.В.				12.22
Проверил	Дондровская К.И.				12.22
Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новороссийска					Стадия Лист Листов
Проект планировки территории. Обоснование.					5
Схема отображения местоположения существующих объектов капитального строительства М1:500					МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" Формат А2 удлин.

Согласовано: \_\_\_\_\_  
 Взам. инв. № \_\_\_\_\_  
 Инв. № подл. \_\_\_\_\_  
 Подпись и дата \_\_\_\_\_



## Условные обозначения:

-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - Устанавливаемые красные линии
-  - Границы формируемых земельных участков
-  - Капитальные не жилые строения
-  - Капитальные гаражи
-  - Капитальные жилые строения
-  - Проезжая часть
-  - Проектная отметка / фактическая отметка
-  - Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН



### Примечания:

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. Линейные объекты подлежащие реконструкции в связи с изменением местоположения проектом не предусмотрены.

6904/21					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.	Дата
Разработал	Мартовских А.В.				12.22
Проверил	Домбровская К.И.				12.22
Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новороссийска					
Проект планировки территории. Обоснование.					Стадия
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты М1:500					Лист
МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"					Листов
Формат А2 удлин.					6



**ТОМ 2.  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.  
Пояснительная записка.**

## **Введение.**

Документация по планировке территории разработана на основании постановления администрации муниципального образования город Новороссийск от **15.11.2021г № 6904** «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Правила Землепользования и Застройки муниципального образования город Новороссийск.

Проектируемая территория расположена в Южной части муниципального образования город Новороссийск.

Площадь территории в границах элемента планировочной структуры квартала, ограниченной улицами Южная, пр. Дзержинского на территории муниципального образования город Новороссийск, расположенную в границах кадастровых кварталов **23:47:0308007, 23:47:0118055**; составляет-2,77Га.

Проект планировки территории жилой застройки разработан на основе инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания, выполненные МАУ «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий» в 2022г.

Рельеф территории проектирования с общим уклоном в западно-восточном направлении. Максимальная отметка высоты 41.56 над уровнем моря, минимальная 55,75 над уровнем моря.

Проектные решения настоящей документации предлагается внутри этого квартала сформировать земельные участки под многоквартирные дома, которые требуется поставить на кадастровый учет.

Данное решение обосновано:

- комфортным благоустройством территории существующей застройки;
- дефицитом территорий для комплексного малоэтажного жилищного строительства;

Основной задачей проекта является:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- повышения эффективности использования территории элемента планировочной структуры;

Данным проектом решаются вопросы:

- определения границ общедомовой территории многоквартирного жилого дома;
- уточнения показателей плотности застройки;

В проекте разработана планировочная структура территории во взаимосвязи с прилегающей сложившейся застройкой и с учетом влияния зон планировочных ограничений.

При разработке проектных решений учитывались данные кадастрового учета земель на период проектирования (декабрь 2022г).

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий, проектов застройки жилых кварталов и других элементов планировочной структуры.

## **1. Результаты инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории.**

### **1.1. Краткая характеристика климатических условий проектируемой территории.**

Район размещения линейного объекта расположен в юго-восточной части Краснодарского края, на южной границе климатического пояса умеренных широт.

По климатическому районированию для строительства (Схематическая карта климатического районирования для строительства. СП 131.13330.2012 «Строительная климатология». Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*), участок строительства относится к району Ш Б.

Важным фактором, влияющим на климат, является циркуляция атмосферы. Территория района изысканий находится в районе взаимодействия различных систем циркуляции, воздушные массы здесь могут быть самыми различными по своим физическим свойствам и по происхождению, однако преобладающими являются массы континентального воздуха умеренных широт.

Сложные физико-географические условия, разнообразие ландшафта, близость незамерзающего моря и системы высоких хребтов Кавказа вносят ряд изменений в общую циркуляцию воздушных масс, и объясняет своеобразные климатические условия территории исследуемого района. Климат здесь ближе всего к средиземноморскому, который характеризуется умеренно жарким сухим летом и влажным холодным полугодием.

Район размещения линейного объекта защищен системой высоких хребтов Кавказа от восточных континентальных воздействий, а непосредственная близость моря способствует сглаживанию температурного режима. Между сезонами года в этом районе нет отчетливых границ. Устойчивый переход среднесуточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Средняя температура самого холодного месяца, января, положительная. Поэтому, начало зимы условно приходится на вторую декаду декабря, окончание на конец февраля – начало марта.

Зима характеризуется неустойчивой погодой и повышенной увлажненностью, т.к. циклоны, зарождающиеся на Средиземном море, приносят теплый влажный воздух с осадками.

Однако, в тот период возможны и довольно значительные для данного района похолодания, до минус 24 °С, наблюдающиеся, как правило, при заторах холодных континентальных и ультраполярных вторжений арктического воздуха с севера и северо-востока. Если мощность воздушных масс при этом превышает высоту хребта, то они способны переваливать через горы, защищающие изучаемый район от холодных вторжений с континента, вызывая при этом явление боры.

Бора – холодный нисходящий ветер северо-восточного направления, отличающийся своей интенсивностью и разрушительной силой, возникает на Черноморском побережье от Анапы до Туапсе.

Наиболее ярко проявляет себя в районе Новороссийска, где складывается классический комплекс орфографических условий, благоприятных для развития этого явления. Образуется бора преимущественно в холодное время года.

Резкий эффект боры определяется прежде всего очень низкими температурами холодных вторжений в совокупности с большими скоростями ветра, имеющими порывистый характер.

На общем теплом фоне побережья незамерзающего моря, она способствует возникновению опасных и особо опасных явлений, т.к. в ряде случаев сопровождается парением моря, образованием гололеда, изморози, сильным снегопадом и метелями.

Весна на территории изучаемого района ранняя, с возвратами холодов. Устойчивый переход температуры воздуха через 5 °С, характеризующий начало весны, осуществляется в первой декаде марта. Продолжается весна до начала-середины мая.

Ослабление межширотного обмена в летний период обеспечивает умеренно жаркую погоду летом и устойчивую тёплую – осенью. Прорывы западных и южных циклонов нарушают такую погоду сильными ливневыми осадками.

▪ Температура воздуха.

Среднегодовая температура воздуха на территории района размещения линейного объекта 11,9-13,0 °С. Средняя температура воздуха самого холодного месяца (января) положительная и составляет 1,8-2,9 °С, самого теплого месяца (июля) 22,9-23,9 °С.

Абсолютный минимум достигает минус 25,6 – минус 24,1 °С, абсолютный максимум 40,0 – 41,0 °С. Амплитуда колебаний абсолютных температур воздуха 65,6 – 65,1 °С.

Средняя максимальная температура наиболее жарких месяцев, июля, 28,1 – 28,5 °С, августа 28,3-28,6 °С.

Первые заморозки отмечаются в среднем в третьей декаде октября – первой декаде ноября, последние – в третьей декаде марта - первой декаде апреля. В отдельные годы первые заморозки возможны в первой-второй декаде октября, последние – в третьей декаде апреля – первой декаде мая, но вероятность таких величин не велика.

Устойчивый переход средней суточной температуры воздуха ниже 0 °С отсутствует. Однако возможны морозные периоды короткой длительности, когда минимальная температура воздуха может держаться даже ниже минус 10 °С в течение нескольких дней.

Величины, характеризующие температурный режим воздуха на исследуемой территории, приведены в таблице 1.1.

**Таблица 1.1** Средние и экстремальные значения температуры воздуха, °С

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
Средняя температура воздуха, °С													
Новороссийск	2,9	3,1	6,1	11,0	16,2	20,6	24,0	23,9	19,4	14,2	8,9	5,3	13,0
Средний максимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	6,6	6,7	9,9	15,3	20,6	24,9	28,5	28,6	24,1	18,4	13,2	8,8	17,1
Абсолютный максимум температура воздуха, °С													
Новороссийск	18,1	22,2	26,7	29,8	34,2	37,1	41,0	39,6	36,3	34,5	25,5	21,9	41,0
	2001	1973	2008	2012	1904	2012	1971	2010	1897	1999	2010	1996	1971
Средняя из абсолютных максимумов температура воздуха, °С													
Новороссийск	13,6	14,3	18,2	23,3	27,5	30,5	33,8	33,5	29,9	25,4	20,6	16,3	34,8
Средний минимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	-0,1	0	2,8	7,7	12,6	16,9	19,8	19,8	15,3	10,3	5,7	2,1	9,4
Абсолютный минимум температуры воздуха, °С													
Новороссийск	-24,1	-20,6	-16,9	-5,6	0,5	6,0	11,0	9,0	1,3	-4,1	-17,9	-22,9	-24,1
	1935	1929	1898	1926	1915	1918	1912	1944	1902	1976	1953	1924	1935
Средняя из абсолютных минимумов температура воздуха, °С													
Новороссийск	-10,2	-9,7	-5,0	1,7	6,8	11,6	15,0	14,6	8,8	2,8	-3,0	-7,7	-13,5

*Примечание –По м. ст. Новороссийск средние значения температуры воздуха приведены за период 1881-2013гг., экстремальные значения температуры воздуха за весь период наблюдений по 2016 г. включительно.*

▪ Ветер.

Ветровой режим территории района определяется взаимодействием общей циркуляции

атмосферы и орографическими особенностями местности.

В результате механического и термического влияния на воздушные течения рельефа местности и подстилающей поверхности в районе изысканий отчетливо проявляются периодические и непериодические местные ветры, которые являются одной из климатических особенностей этого района. Местная циркуляция района представлена, прежде всего горно-долинными ветрами. Горно-долинная циркуляция, особенно хорошо выражена в теплое полугодие, т.к. возникает обычно из-за термической неоднородности долин и склонов. Долинные ветры дуют днем вверх по долинам и склонам, горные ветры ночью, в обратном направлении. В течение суток возможна бризовая циркуляция, чему способствует различие в суточном ходе температуры воздуха над большой водной поверхностью и сушей.

Зимой суточная периодичность ветра в исследуемом районе практически отсутствует, а летом проявляется довольно значительно.

Морской бриз начинается спустя несколько часов после восхода солнца. Береговой бриз слабее морского, т.к. ночные контрасты температур между сушей и морем значительно меньше дневных.

Исключительное явление в ветровом режиме района – бора – холодный шквальный ветер северо-восточного направления. Он отличается своей интенсивностью и разрушительной силой, часто сопровождается резким понижением температуры, интенсивным снегопадом, метелью, гололедом. В теплый период, может иметь феновый характер, т.е. сопровождаться резким повышением температуры и понижением относительной влажности. По данным м. ст. Новороссийск среднее число дней с борой составляет 48. Из этого числа на холодное полугодие приходится 31 день. Из года в год число дней с борой значительно колеблется. Наибольшее их число – 74, наименьшее – 21. В 85 % лет продолжительность одной боры изменяется в пределах 1-3 дней.

Значения величин, характеризующих ветровой режим исследуемой территории, приведены в таблице 1.2, розы ветров на рисунках 1.1-1.2. Повторяемость направлений ветра и штилей и розы ветров для участка изысканий приведены по м. ст. Новороссийск за период 1941-1961 гг., за время расположения метеостанции в северо-западной части Цемесской бухты, как наиболее репрезентативной для участка изысканий по данной характеристике.

**Таблица 1.2** Повторяемость направлений ветра и штилей по месяцам и за год, %

Месяц	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
I	16	11	1	11	16	6	4	35	5
II	14	10	1	14	19	6	5	31	6
III	13	18	1	13	17	7	4	27	8
IV	7	18	4	23	17	4	5	22	15
V	6	14	5	30	18	4	4	19	15
VI	9	15	6	26	13	6	5	20	14
VII	13	17	4	17	8	7	6	28	14
VIII	15	21	3	12	6	6	7	30	14
IX	10	27	2	11	6	4	8	32	12
X	13	20	2	11	9	4	7	34	11
XI	15	15	1	12	15	4	4	34	7
XII	14	15	0	13	16	4	4	34	5
Год	12	16	3	16	14	5	5	29	10

▪ Влажность воздуха.

Средние значения относительной влажности воздуха на территории района изменяются в пределах – 63-80 %. Влажность воздуха в районе исследований зависит не только от местного испарения, но в большей степени от того, откуда приходят воздушные массы. В годовом ходе наибольшая относительная влажность наблюдается в холодное полугодие (декабрь-январь 80 %), с февраля она уменьшается, достигая минимума в августе (65-63 %),

а с сентября вновь увеличивается. Абсолютный максимум относительной влажности составляет 100 % и может наблюдаться в любой из месяцев года. Абсолютный минимум 11-3 %.

Суточный ход относительной влажности зимой сглажен, летом выражен более чётко.

Значения величин, характеризующих влажность воздуха на территории исследуемого района приведены в таблице 1.3.

**Таблица 1.3** Средние значения относительной влажности воздуха, %

Величина	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Год
м. ст. Новороссийск (1966-2011)													
Средняя	77	76	74	72	73	70	64	63	65	71	76	77	72
Абсолютная максимальная	99	100	100	100	100	98	98	99	97	100	98	100	100
Абсолютная минимальная	10	12	13	14	14	17	13	10	16	16	10	10	13

#### ▪ Осадки.

Среднегодовое количество осадков на территории района по м. ст. Новороссийск – 784 мм. На тёплый период, с апреля по октябрь, приходится 49-51 % годового количества осадков (318-401 мм), на холодный, с ноября по март – 51-49 % (330-381- мм). В отдельные годы эти суммы могут значительно отличаться от среднегодовых значений.

Максимум числа дней с осадками наблюдается зимой, минимум в конце лета - начале осени. Зимний максимум объясняется длительными обложными осадками, а летний минимум – кратковременными ливнями. Преобладающими в течение всего года являются жидкие осадки.

Особый интерес представляют сильные дожди. Наблюдаются они преимущественно в теплое время года. Наблюденный суточный максимум осадков по м. ст. Новороссийск – 275 мм (7.VII.2012), что превышает месячную норму осадков в 2,5 и 4,5 раза соответственно.

Величины, характеризующие режим осадков на территории изучаемого района, приведены в таблице 1.4.

**Таблица 1.4** Среднее количество осадков, мм

Станция	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XI–III	IV–X	Год
Новороссийск (1892–2013)	84	75	64	52	45	59	61	51	54	59	75	103	401	381	782

#### ▪ Снежный покров.

Снежный покров на рассматриваемой территории появляется в среднем в первой-третьей декаде декабря, устойчивый снежный покров отсутствует в 100 % зим. Средняя дата схода снежного покрова приходится на первую декаду марта. Среднее число дней со снежным покровом 8. В зависимости от того откуда приходят воздушные массы, в холодный период возможна неоднократная смена похолоданий с установлением снежного покрова и оттепелей с полным сходом снега.

#### ▪ Опасные гидрометеорологические процессы и явления.

На территории исследуемого района возможно периодическое достижение гидрометеорологических явлениями экстремальных величин, что связано с орографическими особенностями расположения этой территории. Опасные гидрометеорологические явления на этом участке исследований обуславливаются движениями атмосферы синоптического масштаба (циклоны, атмосферные фронты), мезомасштабными (шквалы, облачные скопления, грозовые ячейки) и мелкомасштабными движениями. В соответствии с нормативным документом опасные метеорологические

процессы и явления, наблюдавшиеся на территории района изысканий и требующие учета при проектировании, приведены в таблице 1.5.

Наибольшую повторяемость на территории района среди опасных гидрометеорологических явлений имеют ветер, сильные дожди, ливни.

Территория исследуемого района расположена в пределах зоны, где создается классический комплекс условий, способствующий образованию сильных ветров до 40 м/с и более, особенно в холодное полугодие. Исключительное явление в ветровом режиме района изысканий – бора – холодный шквалистый ветер северо-восточного направления (см. п. *Ветер*).

Особенно опасна бора в совокупности с другими атмосферными явлениями.

**Таблица 1.5** Критерии учета опасных метеорологических процессов и явлений

Процессы и явления	Количественные показатели проявления	Период	Максимальное значение
Ветер	Скорость более 30 м/с, для побережий морей более 35 м/с, при порывах более 40 м/с	1959-2016	45 14.I.1974
Дождь	Слой осадков $\geq 50$ мм за 12 ч и менее	1930-2016	187.2 (7.VII.2012)
Ливень	Количество жидких осадков $\geq 30$ мм за период $\leq 1$ ч	1936-2016	56 мм (15.VIII.1947)
Гололед*	Отложение льда на проводах более 20 мм	1959-2016	22 мм (17.XII.2001)
Сильный снег*	Количество осадков $\geq 20$ мм за период $\leq 12$ ч	1936-2016	54 мм (12.III.1968)
Смерч	Любые	1959-2016	8.VIII.2002 г.

*Примечание – указаны критерии ОЯ согласно «Перечня опасных природных явлений (ОЯ) на территории ЮФО и СКФО», утвержденного приказом ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 26.02.2016 г. №22 с изменениями, утвержденными приказами ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС» от 17.05.2016 г. №69 и от 22.06.2016 г. №81. При неоднократно отмечавшемся явлении указывается наблюдавшееся в последний раз наибольшее значение.*

В течение всего года возможны сильные осадки, но, преимущественно, в теплое полугодие. За сутки может выпасть более месячной нормы осадков (см. п. *Осадки*). Наиболее сильные осадки наблюдались в июле 2012 г. По данным м. ст. Новороссийск за период с 7 ч 6 июля до 7 ч 7 июля выпало 275 мм осадков, что превысило месячную норму более чем в 4,5 раза.

Сильные осадки способствуют формированию катастрофических паводков, образованию селей, даже там, где их раньше не наблюдалось.

Сильнейшие дожди 2012 г. вызвали катастрофические паводки на реках, произошло подтопление реками и склоновыми стоками населенных пунктов. В районе бедствия стихией были выведены из строя системы газо-, энерго- и водоснабжения, разрушены мосты, прекращено железнодорожное и автомобильное движение, разрушены жилые дома.

Достижение гидрометеорологическими явлениями экстремальных величин, как правило, связано, прежде всего, с активизацией циклонической деятельности над акваторией

Черного моря. В теплый период, довольно часто, опасные явления связаны с выходом смерчей с моря на сушу или сопровождают смерч в полосе траектории его движения, что косвенно указывает на их связь.

Смерч – локальное явление. Однако образование смерча еще мало изучено и является следствием интенсивных макромасштабных атмосферных процессов – зон активной конвективной и грозовой деятельности, которые образуются при большой вертикальной неустойчивости воздушных масс. Сильные смерчи наиболее часто наблюдаются в теплое полугодие, особенно в период июль-сентябрь.

Самым катастрофическим событием на исследуемой территории стало наводнение 8 августа 2002 г., были затоплены населенные пункты Абрау-Дюрсо, Дюрсо, Южная Озереевка, Глебовское, Васильевка, Цемдолина. В Широкой Балке 9 августа 2002 г., в результате сошел сель, на территории, которая согласно имеющимся оценкам, обладает низкой степенью селеопасности или вовсе отнесена к не селеопасной. Причиной катастрофы стало выпадение большого количества осадков в экстремально короткие сроки, что очевидцы и многие специалисты связывают с морским смерчем, который мог принести осадки с моря.

## **1.2 Краткая характеристика геологических условий.**

### **1.2.1 Геологическое строение.**

Согласно Государственной Геологической карте Российской Федерации масштаба 1:200000, Кавказская серия, лист (L-37-XXXII), отложения на участке работ до глубины 3,0 – 30,0 м, в геологическом строении принимают участие меловые отложения Кампанского яруса (Cr2Cp), представленные мергелем.

Комплекс верхнемеловых отложений Кампанского яруса (Cr2Cp) представлен мергелем, встреченным под глиной полутвердой с включением щебня и дресвяным грунтом с глинистым заполнителем.

В тектоническом отношении территория приурочена к Восточно-Кубанскому краевому прогибу. В зоне взаимодействия проектируемого сооружения с геологической средой тектонических нарушений нет.

### **1.2.2 Гидрогеологические условия.**

На исследуемой территории подземные воды относятся к одному водоносному горизонту, воды безнапорные.

Питание вод водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации поверхностных вод и атмосферных осадков. Разгрузка данного горизонта происходит в нижележащие слои. Естественный режим подземных вод нарушенный. Установившийся уровень их характеризуется непостоянством и зависит от климатического и техногенного факторов.

### **1.2.3 Специфические грунты.**

В соответствии с СП 11-105-97 (часть III) в пределах участка работ получили распространение техногенные грунты.

#### **▪ Техногенные грунты.**

Насыпной грунт, уплотненный, представлен: дресвяный грунт неоднородный.

В соответствии с ГОСТ 25100-2011 грунт по степени неоднородности – неоднородный (Cu>3).

Насыпной грунт, согласно СП 11-105-97 (часть III, гл. 9), по своему составу относится к природным образованиям, перемещенным с мест их естественного залегания, сформированным в результате организованной отсыпки, по степени уплотнения – к уплотненным, давность отсыпки более двух лет.

Необходимо учесть специфику и неоднородность свойств техногенных грунтов при принятии проектных решений, а при строительных работах руководствоваться свойствами и опытом местного строительства.

### **1.2.4 Геологические и инженерно-геологические процессы.**

К опасным геологическим процессам относятся эндогенные и экзогенные.

Среди опасных эндогенных геологических процессов возможных в пределах участка, в первую очередь, следует отметить сейсмичность. По данным ЦОМЭ ГС РАН с 1961 по 2004 год в прилегающем районе произошло порядка 40 землетрясений с магнитудой от 2,2 до 5,8 и глубиной очагов от 0 до 65 км.

В целях обеспечения сейсмобезопасного строительства и сейсмостойкости объектов народного хозяйства, с 15 апреля 2001 года на территории Краснодарского края введены, новые строительные нормативы СНК 22-301-2000 “Строительство в сейсмических районах



Краснодарского края” (ТСН 22-302-2000) и СНКК 23-302-2000 “Энергетическая эффективность жилых и общественных зданий”, утвержденные департаментом по строительству и архитектуре Краснодарского края и зарегистрированные Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

Участок изысканий находится в сейсмически опасном районе.

Фоновая сейсмичность для объектов массового строительства по СП14.13330.2011 и по ТСН 22-301-2000г. по Краснодарскому краю составляет 8 баллов (ОСР 97А), 9 баллов (ОСР 97В) и 9 баллов (ОСР 97С).

Согласно СП 14.13330.2014 и СНКК 22-301-2000 территория застройки находится в зоне возможного развития 8 бальных землетрясений, категория грунтов по сейсмическим свойствам II, поскольку площадка сложена сильно выветрелым и трещиноватым скальными грунтами отложениями.

Экзогенные процессы выражаются эрозионной деятельностью и ветровыми процессами. Эрозионная деятельность связана с процессами интенсивного временного стока и проявляется сезонно в обильные дождевые периоды.

К опасным экзогенным процессам также относится эрозионная и разрушительная деятельность ветра, особенно связанная с явлением «боры» - северо-восточного ветра, который нередко носит ураганный характер. «Бора» наблюдается преимущественно в зимний и осенний периоды ее продолжительность в среднем 47 дней в году при скорости ветра более 20 м/с.

## **2.Обоснование определения границ зоны планируемого размещения линейного объекта и определения границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих переносу (перестройству).**

Жилая застройка проектируемой территории расположена в границах красных линий, установленных функционально-планировочными осями магистральных улиц городского значения и улиц в жилой застройке:

- с юга- ул. Южная
- с запада-пр. Дзержинского
- с севера- пр. Дзержинского
- с востока-пр. Дзержинского

Обоснованием для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, является:

-характеристика анализа сложившейся застройки, планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории в границах элементов планировочной структуры, установленные документацией территориального планирования;

Функциональное зонирование проектируемой территории установлено в соответствии с «Генеральным планом муниципального образования город Новороссийск».

После завершения строительства земли, предоставленные во временное пользование, должны быть приведены в состояние, в котором они находились до начала строительства.

Площадь зоны планируемого размещения объекта составляет – **27737,52,40** кв.м.

Красные линии определены в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, как границы территорий общего пользования, т.е. как границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома.

Объектов, строящихся на момент подготовки проекта планировки **в границах территории проектирования нет.**

### **2.1.Использование территории в период подготовки проекта планировки.**

Территория проектирования характеризуется сложившимися границами зон размещения объектов капитального строительства жилого назначения, объектов.

Сложившиеся планировочные решения в границах рассматриваемой территории, характеризуются освоенной территорией зон существующих объектов капитального жилищного назначения, сформированы границы зон объектов капитального строительства жилого.

В границах зон существующего размещения объектов капитального строительства жилого назначения, сформированы границы зон объектов капитального строительства.

В границах планируемой территории расположены сооружения и инженерные сети.

#### **2.2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения.**

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, в границах территории проектирования сформированы ранее и изменения **не требуют**.

#### **2.3. Зоны планируемого размещения объектов общественного центра местного значения.**

Зоны планируемого размещения объектов общественного центра местного значения сформированы ранее и изменения **не требуют**.

#### **2.4. Зоны планируемого размещения объектов образования и научных комплексов.**

Зоны планируемого размещения объектов образования и научных комплексов сформированы ранее и изменения **не требуют**.

#### **2.5. Баланс территории в границах проектирования.**

Баланс территории в границах проектирования приведен в таблице 2.1.

**Таблица 2.1 Основные показатели в границах проекта планировки.**

№ п/п	Наименование показателей	Ед.изм.	Значения
1	Ориентировочная площадь в границах проектируемой территории	Га	2,77
2	Площадь зоны планируемого размещения объектов капитального строительства территорий с многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения (Ж-4).	Га	0,27
7	Процент застройки	%	~ 30

### **3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также расчётам показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектам коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной допустимости таких объектов для населения.**

Настоящей документацией размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах территории проектирования **не предусмотрено**.

В границах рассматриваемой территории элементов планировочной структуры размещены объекты капитального строительства местного значения:

- объекты капитального строительства жилого назначения;
- объекты размещения общественного центра местного значения;
- объекты размещения образования и научных комплексов;

### **3.1.Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства жилого назначения.**

При определении планируемых параметров размещаемых объектов капитального строительства жилого назначения, учтены требования «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края», утвержденные решением городской Думы муниципального образования город Новороссийск от 22.11.2016г. №119 и градостроительных регламентов территориальных зон:

- **Ж-4** Зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, с расширенным набором услуг местного значения.

#### **3.1.1.Тип жилой застройки:**

-многоквартирные жилые дома

#### **3.1.2.Тип жилой застройки:**

- 9 этажей

#### **3.1.3.Назначение:**

В соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории, и установленной «Правилами землепользования и застройки городского округа муниципального образования Новороссийск», зона проектирования располагается на территории зоны **Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами.**

#### **3.1.4.Численность населения:**

В соответствии с проектом планировки проектная численность населения территории, при прогнозной жилищной обеспеченности в 2022г - **26,3 кв.м./чел-составляет- 26 человек.**

### **3.2.Обоснование планируемых параметров объектов капитального строительства жилого назначения.**

Планируемые параметры объектов капитального строительства жилого назначения в границах территории проектирования сформированы ранее и **не требуют изменения.**

### **3.3.Обоснование планируемых параметров и расчетных показателей обеспеченности территорий предприятий и производств.**

Проектом планировки и проектом межевания территории жилой застройки в границах рассматриваемых кварталов объекты сформированы ранее и изменения **не требуют.**

### **3.4.Обоснование планируемых параметров и расчетных показателей обеспеченности территорий сельскохозяйственных угодий.**

Проектом планировки и проектом межевания территории жилой застройки в границах рассматриваемых кварталов объекты сформированы ранее и изменения **не требуют.**

### **3.5.Организация движения транспорта общего пользования.**

Настоящей проектной документацией не предусмотрено образование или изменение линейных объектов. Объекты транспортной инфраструктуры сформированы ранее и изменения **не требуют.**

## **4.Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

### **4.1.Общие положения.**

Мероприятия по обеспечению требований гражданской обороны (ГО), предупреждению чрезвычайных ситуаций и установлению их последствий в периоды эксплуатации и строительства объекта на всех этапах строительства и эксплуатации объекта. Согласно положений Градостроительного кодекса РФ разработка раздела проектной документации по обеспечению ГО, предупреждению чрезвычайных ситуаций и устранению их последствий не требуется.

#### **4.1.Риски возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера.**

На проектируемой территории наиболее вероятными местами возникновения аварий могут быть повреждения инженерных коммуникаций.

Риск возникновения бытовых пожаров. Меры противопожарной охраны:

- усиление противопожарных мероприятий в местах массового сосредоточения людей.
- контроль за соблюдением правил пожарной безопасности.
- установление аншлагов противопожарной тематики.

#### **4.2. Риски возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера.**

Согласно результатам инженерных изысканий для данной территории, выявлены опасные геологические эндогенные и экзогенные процессы.

К опасным экзогенным процессам также относятся эрозионная и разрушительная деятельность ветра, особенно связанная с явлением «борь»-северо-восточного ветра, который нередко носит ураганный характер. Бора наблюдается преимущественно в зимний и осенний периоды ее продолжительность в среднем 47 дней в году при скорости ветра более 20м/с.

#### **4.3. Системы оповещения об опасностях.**

Оповещение является одним из важнейших мероприятий, направленных на проведение органов управления, сил ГО в готовность и доведение в минимально короткие сроки сигналов и распоряжений об угрозе нападения противника, о воздушной опасности, радиоактивном, химическом и бактериологическом заражении и о начале эвакуационных мероприятий.

Организация и осуществление оповещения проводится в соответствии с «Положением о системах оповещения населения», утвержденном совместным приказом МЧС России, Мининформсвязи России и Минкультуры России от 25 июля 2006 № 422/90/376, зарегистрированным Минюстом России. В указанной системе объединяются функции оповещения как в интересах ГО, так и в целях предупреждения ЧС.

В чрезвычайных ситуациях мирного и военного времени основным способом доведения сигналов гражданской обороны до строительно-монтажной бригады в период строительства автодороги, персонала дорожной службы и участников дорожного движения является передача речевой информации по каналам радиовещания, телевидения и сетям связи.

Возможно использование автомашин, оборудованных передвижными громко говорящими установками.

Для привлечения внимания перед передачей речевой информации включаются электро-сирены и другие сигнальные средства системы оповещения, что будет означать передачу предупредительного сигнала «Внимание всем!». После этого сигнала будет передан текст сообщения Главного управления МЧС России. Текст сообщения передается в течение 5 минут с прекращением передачи другой информации. Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций обеспечения пожарной безопасности".

### **5. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.**

#### **5.1. Основные положения.**

При разработке проектной документации необходимо предусмотреть мероприятия по охране окружающей среды на период производства строительно-монтажных работ, а именно:

- по рациональному использованию земель;
- по охране атмосферного воздуха от загрязнения;
- по охране поверхностных и подземных вод от загрязнения;
- по защите растительного и животного мира;
- по защите от шумового воздействия;
- охрана окружающей среды при временном размещении отходов.

Предлагаемый комплекс мероприятий по охране окружающей среды позволит значительно уменьшить негативное воздействие объекта на природную среду.

### **5.2. Охрана и рациональное использование земельных ресурсов.**

В целях охраны и рационального использования земельных ресурсов при Производстве строительного-монтажных работ должны соблюдаться основные требования к их проведению, обеспечивающие охрану территорий и земель в период строительства:

- использование мест размещения комплектующих, сырья, складирования отходов, почво-грунтов в соответствии с установленными требованиями и нормативами;
- осуществление строительных работ в соответствии с проектной документацией;
- соблюдение проектных отметок во избежание изменений естественного рельефа местности;
- проведение строительных работ в границах отведенной территории;
- проезд строительной техники и автотранспорта к строительной площадке организовать по существующим дорогам;
- устройство ограждения площадки строительства;
- отвалы грунта и материала при планировочных работах размещать таким образом, чтобы не препятствовать естественному стоку поверхностных вод в места их сбора для дальнейшей утилизации;
- не допускать, размыв складываемого грунта на строительной площадке, по возможности для снижения размыва грунта выполнить посев трав;
- осуществлять работу техники только на обустроенном временном твердом покрытии;
- на территории площадки строительства объекта предусмотреть места установки временных бытовых и складских помещений, площадки для складирования стройматериалов (трубопроводов, кабелей, песка, щебня, металлоконструкций и т.д.);
- машины и механизмы, участвующие в процессе строительства должны постоянно подвергаться техническому осмотру и ремонту с целью предотвращения утечки горюче-смазочных материалов;
- обязательное выполнение мероприятий по предотвращению захламления прилегающей территории и зоны производства работ мусором (своевременный сбор и вывоз строительных и бытовых отходов);
- песок и щебень для строительства должен приобретаться на предприятиях, имеющих сертификаты экологической безопасности поставляемых материалов;
- организация поверхностного стока при строительстве, запрещение отвода поверхностных вод и водоотлива в замкнутые понижения;
- организация мест временного складирования отходов в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими требованиями.

В период эксплуатации проектируемого объекта предусмотрены следующие мероприятия:

- организация сбора и утилизации отходов в соответствии с классом опасности;
- комплексное благоустройство и озеленение территории;
- полив зеленых насаждений в летнее время, уход за цветниками и газоном, внесение удобрений в почву.

### **5.3 Охрана атмосферного воздуха от загрязнения.**

Основные мероприятия по охране атмосферного воздуха направлены на обеспечение соблюдения нормативов качества атмосферного воздуха и сокращение вредных выбросов в атмосферу до нормативного уровня от всех источников загрязнения, как на стадии строительства, так и на стадии эксплуатации объекта.

Учитывая расположение участка, расстояние его от жилой зоны, господствующее направление ветров, для уменьшения воздействия на окружающую среду на период проведения строительных работ необходимо предусмотреть выполнение следующих организационно-технических мероприятий:

- при неблагоприятных метеоусловиях ввод в работу автотранспорта и дорожно-строительной техники должен производиться поочередно;
- исключить устройство временных складов ГСМ и заправку строительной техники на площадке;
- исключить в процессе строительства применение строительных материалов без сертификата качества или паспортов;
- запрещается разведение костров и сжигание любых видов материалов и отходов на строительной площадке;
- вся дорожно-строительная техника и автотранспорт с двигателями внутреннего сгорания, должны быть проверены на токсичность выхлопных газов и отрегулированы на минимально-допустимый выброс;
- строительные машины и оборудование должны находиться на объекте только на протяжении периода производства соответствующих работ;
- временные склады хранения инертных материалов (песок, щебень и т.д.) должны быть ограждены бордюром и постоянно увлажняться или иметь пленочное покрытие;
- запрет на оставление техники, не задействованной в технологии строительства с работающими двигателями в любое время.

Используемые строительные материалы (песок, гравий, цемент, лакокрасочные материалы) должны иметь санитарно-эпидемиологические заключения.

При перевозке сыпучих материалов во время строительства объекта необходимо исключать возможность потерь и загрязнения окружающей среды по пути следования и при перевалке грузов. Все виды работ, связанные с загрузкой, транспортировкой и разгрузкой сыпучих материалов должны быть механизированы и по возможности герметизированы (кузов автотранспорта накрывать брезентом, осуществлять орошение сыпучих материалов).

При эксплуатации объекта необходимо строго соблюдать проектные и технологические решения, не допускать нецелевого использования участка.

#### **5.4 Охрана подземных и поверхностных вод от загрязнения.**

Поступление загрязняющих веществ со сточными и ливневыми стоками с участков строительных работ на прилегающей к проектируемому объекту территории будет предотвращено путем: - соблюдения требований нормативных документов по сбросу сточных вод;

- предотвращения утечек нефтепродуктов с технических и транспортных средств, задействованных при строительстве объекта и на прилегающем участке суши;
- устанавливается на въезде-выезде с территории стройплощадки комплекта оборудования для мойки колес автотранспортных средств, в результате исключается вынос твердых частиц грунта с территории строительной площадки на прилегающую территорию, тем самым сокращается количество поступления взвешенных веществ со сточными водами в городскую ливневую канализационную сеть.

Не предусматривать на территории строительства техническое обслуживание, мойку автотранспорта и строительных механизмов, а также их заправку. Исключить стоянку дорожно-строительной техники и автотранспорта на территории строительной площадки.

Применяемые в строительстве техника и механизмы должны быть в исправном состоянии, исключаящим подтекание ГСМ. Для временного складирования строительных материалов, отходов производства и потребления необходимо предусмотреть места, наиболее удаленные от уреза воды, с учетом невозможности их смывания в водный объект при выпадении атмосферных осадков.

Для снижения отрицательных воздействий на гидрологический и гидрохимический режим участка и прилегающей к нему территории на период строительства предусмотрены следующие мероприятия:

- минимизация загрязнения поверхностного стока за пределами стройплощадки путем устройства площадки для мойки колес автотранспорта, выезжающего с территории

строительной площадки, и отведением сточных вод в специальный приямок с последующим вывозом на очистные сооружения для обезвреживания;

- ограждение строительной площадки с упорядочением отвода поверхностного стока по временной системе открытых лотков, освещением его на 50-70% в земляных отстойниках и последующим отведением в дождевую канализацию, либо вывоз на очистные сооружения Горводоканала с помощью специализированного автотранспорта;

- оборудование противофильтрационными экранами специальных площадок временного размещения, складирования почво-грунтов, отходов, материалов и комплектующих;

- обязательно выполняется антикоррозийная защита закладных деталей и других открытых стальных и алюминиевых конструкций;

- стальные трубы, прокладываемые в земле, покрываются антикоррозийной краской усиленного типа;

- обязательно выполняется обмазочная и оклеечная гидроизоляция подземных частей зданий и сооружений;

- при эксплуатации строительных машин и механизмов запрещаются проливы горюче-смазочных материалов;

- в случае аварийного разлива нефтепродуктов очаг загрязнения локализуется, а весь загрязненный материал подвергается переработке;

- для санитарных нужд, работающих на строительной площадке устанавливаются три биотуалета, обслуживание которых ведется специализированной организацией;

- на строительной площадке запрещается проведение технического обслуживания и планового ремонта техники и механизмов, мойка технических средств;

- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;

- удаление и утилизация отходов осуществляется централизованно.

Временное складирование отходов на территории осуществляется в специально отведенных местах с соблюдением правил временного накопления отходов, что полностью исключает возможность загрязнения подземных и поверхностных вод.

Мерами, позволяющими исключить поступление загрязнения в поверхностные и подземные воды, являются: создание водонепроницаемых покрытий в местах проезда автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственных сточных вод.

С целью снижения выноса загрязненных веществ с поверхностным стоком эксплуатирующей организацией должны выполняться следующие условия:

- исключение сброса в дождевую канализацию отходов производства, в том числе и отработанных нефтепродуктов;

- организация регулярной уборки территории с максимальной механизацией уборочных работ;

- проведение своевременного ремонта дорожных покрытий;

- ограждение зон озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;

автотранспорта, полная гидроизоляция всех подземных коммуникаций, сбор и отвод ливневых вод в проектируемую ливневую канализацию, обеспечение полной герметичности системы трубопроводов для отвода хозяйственно-бытовых сточных вод.

При соблюдении вышеуказанных требований негативное воздействие на водные ресурсы будет минимальным.

### **5.5 Мероприятия по охране растительного и животного мира.**

При организации строительной площадки следует принять меры по сбережению и защите всех зеленых насаждений, подлежащих сохранению:

- в случае обнаружения на площадке при проведении строительных работ растений и животных, занесенных в Красную книгу, произвести пересадку и переселение на новое местообитание вдали от проведения строительно-монтажных работ;

- зеленые насаждения, не подлежащие вырубке или пересадке, следует оградить общей оградой, стволы отдельно стоящих деревьев, попадающих в зону производства работ, следует предохранять от повреждений, облицовывая их отходами пиломатериалов на высоту не менее 2 метров в целях предохранения от повреждений, не допускается засыпка грунтом корневых шеек, отдельно стоящие кусты следует пересадить;

- не допускается вырубка и пересадка древесной и кустарниковой растительности, не предусмотренной проектной документацией;

- при отсыпках или срезках грунта в зонах сохраняемых зеленых насаждений размер лунок и стаканов у деревьев должен быть не менее 0,5 диаметра кроны и не более 30 см по высоте от существующей поверхности земли у ствола дерева.

Устройство временного ограждения при землеройных работах в целях исключения попадания в котлован и траншеи представителей животного мира. Также необходимо:

- ведение всех строительных работ и движение транспорта осуществлять строго в пределах отвода;

- запретить движение транспорта за пределами автодорог;

По окончании строительно-монтажных работ произвести благоустройство и озеленение территории.

В период эксплуатации необходимо предусмотреть выполнение мероприятий:

- производить полив зеленых насаждений в летнее время;

- осуществлять уход за цветниками и газоном;

- вносить в почву удобрения;

- опрыскивать от вредителей и болезней деревья и кустарники.

### **5.6. Мероприятия по защите от шума.**

На этапе строительства для исключения негативного шумового воздействия проектируемого объекта на жилую территорию, строительные работы необходимо преимущественно производить в дневное время суток (с 7 до 23 ч.), что позволит организовать полноценный отдых для жителей близлежащей жилой застройки. При необходимости продолжения работ в ночные часы, требуется исключить работу наиболее шумных машин и механизмов: дорожной техники, автокранов, автосамосвалов и специализированного транспорта.

В дневное время необходимо оптимально распределить рабочее время, позволяющее минимизировать работу шумных механизмов.

Для снижения общего шумоизлучения, следует предусмотреть ограждение наиболее шумного оборудования шумозащитными экранами, завесами.

Для уменьшения шумового воздействия работающей строительной техники при проведении строительно-монтажных работ, необходимо предусмотреть следующие мероприятия:

- не допускать к работам строительную технику с поврежденным (пробитым, прогоревшим и т.д.) глушителем и отсутствующей системой звукоизоляции на стенках моторного отсека;

- машины и агрегаты, создающие шум при работе, следует эксплуатировать таким образом, чтобы уровни звука и звукового давления на рабочих местах и на территории строительной площадки не превышали допустимых величин, указанных в санитарных нормах, а именно:

- на моторные отсеки наиболее шумных машин и механизмов предусмотреть звукоизолирующие кожухи;



- предусмотреть устройство временных мобильных звукопоглощающих и экранирующих ограждений при работе строительной техники с максимальной нагрузкой и максимальным шумовым воздействием.

- не производить строительные и монтажные работы с участием машин и механизмов, эквивалентный уровень шума которых превышает 40 дБА, в ночное время суток;

- для снижения шумового воздействия на рабочих, непосредственно занятых на строительных, монтажных работах, необходимо обеспечить персонал средствами индивидуальной защиты (противошумные наушники, беруши и т.д.), по возможности в особо шумных зонах организовать дистанционное управление процессами, а также предусмотреть организационные мероприятия (выбор рационального режима труда и отдыха, сокращение времени воздействия шумовых факторов в рабочей зоне, лечебно-профилактические и другие мероприятия);

- зоны с уровнем звука свыше 80 дБА обозначаются знаками опасности. Работа в этих зонах без использования средств индивидуальной защиты слуха не допускается.

Для достижения санитарных нормативов уровня шума на территории непосредственно прилегающей к жилым домам, проектом на стадии «Рабочая документация» предусмотреть посадку шумозащитных зеленых насаждений.

Посадка шумозащитной полосы зеленых насаждений осуществляется комбинированием деревьев с плотным примыканием крон и сплошным заполнением подкоронового пространства кустарником.

При разработке проекта на стадии «Рабочая документация» предусмотреть комбинированную посадку деревьев хвойных и лиственных пород. Ширина шумозащитной полосы зеленых насаждений должна составлять не менее 10 м, посадку осуществлять в 3-5 рядов или в шахматном порядке с кустарником в виде живой изгороди или подлеска, а также в виде двухъярусной изгороди или кустарника.

Рекомендуемые породы деревьев, для устройства шумозащитных полос зеленых насаждений:

- лиственные породы: клен остролистный, вяз, липа мелколистная, тополь бальзамический;

- хвойные породы: ель, лиственница, сосна.

Рекомендуемые породы кустарников, для устройства живой изгороди, подлеска шумозащитных полос зеленых насаждений: клен татарский, спирея клинолистная, жимолость татарская, акация желтая, спирея, гордовина, терн белый, жимолость.

### **5.7. Мероприятия по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортировке и размещению опасных отходов.**

В период проведения строительных работ и эксплуатации объекта необходимо соблюдать нормы и правила природоохранного законодательства в области обращения с отходами.

В целях безопасного обращения с отходами необходимо выполнять следующие мероприятия:

- недопустимы захоронения отходов;

- обустройство мест временного накопления отходов должно соответствовать СанПиН 2.1.7.1322-03 «Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления»;

- перед началом строительства оборудовать площадку для сбора и хранения бытовых отходов, мусора от строительных работ и металлолома;

- установить емкости для раздельного хранения промасленной ветоши и песка, загрязненного минеральными маслами;

- организовать раздельный сбор и временное накопление отходов по совокупности позиций, имеющих единое направление использования либо подлежащих захоронению, обезвреживанию;

- своевременно вывозить излишки грунта, не допуская складирования и загрязнения прилегающей территории;

- запрещается сжигание всех горючих отходов;
- не допускать загрязнение почвы красками и растворителями.

В процессе проведения строительных работ застройщик обязан вести в установленном порядке учет образующихся отходов, передаваемых другим лицам, размещаемых временно на территории строительства.

Предлагаемый к размещению объект является источником образования отходов разных классов опасности. Для минимизации негативного воздействия отходов на окружающую среду и здоровье население в периоды до момента отправки на полигон ТБО или для переработки на другое предприятие, временное размещение отходов предусматривается в местах, специально обустроенных для этих целей в соответствии с действующими нормами и правилами. Площадки для временного размещения отходов должны:

- иметь покрытия, непроницаемые для токсичных веществ;
- быть оборудованы навесами и поддонами для предотвращения возможного загрязнения поверхностных вод вредными веществами.

Предприятию необходимо установить класс опасности отходов, не определенных федеральным классификационным каталогом отходов разработать паспорта опасных отходов для отходов, образующихся при строительстве и эксплуатации проектируемого объекта и согласовать в установленном законом порядке.

Сбор и накопление отходов производства и потребления осуществляется в соответствии с нормативными документами. Способ временного складирования отходов определяется их классом опасности.

Организации-застройщику необходимо разработать и согласовать в установленном порядке Проект нормативов образования отходов и лимитов на их размещение и получить лимиты на размещение отходов в Росприроднадзоре.

Правила для персонала предприятия по соблюдению техники безопасности при сборе, накоплении и транспортировке отходов, образующихся на объекте в период его эксплуатации, должны предусматривать создание условий, при которых отходы не окажут отрицательного воздействия на окружающую среду и здоровье человека.

## **6. Обоснование очередности планируемого развития территории.**

### **6.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) в соответствии с требованиями ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Настоящая проектная документация по объекту: «Проект разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) с целью формирования земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная и пр. Дзержинского города Новороссийска», разработана в границах земельных участков с кадастровыми номерами:

23:47:0308007:923; 23:47:0308007:14; 23:47:0308007:913; 23:47:0308007:1174; 23:47:0308007:6; 23:47:0308007:39; 23:47:0308007:38; 23:47:0308007:54; 23:47:0308007:2654; 23:47:0308007:13; 23:47:0308007:939, разработана в соответствии с документами территориального планирования и Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Новороссийск.

Освоение территории в границах рассматриваемого элемента планировочной структуры состоит из этапов:

1. Формирование земельных участков под объекты жилищного назначения на основании утверждённой документации по планировке и межеванию территории и ранее принятым Администрацией МО город Новороссийск решениям;

2. Сбор исходно-разрешительной документации (ИРД).

В состав исходно-разрешительной документации обязательно включаются:

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска

- документы, подтверждающие право собственности на землю (или договор аренды);
- градостроительная документация, подтверждающая возможность формирования земельных участков под капитальные объекты в рассматриваемом квартале;
- решения городской администрации;
- заключения и согласования от контролирующих служб и органов: санитарно-эпидемиологической службы, технические условия пожарного надзора, заключение управления природными ресурсами и охраны окружающей среды, технические условия на разработку специализированных разделов ГО МЧС и другие;
- технические условия на инженерное обеспечение объекта, в том числе: водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, отведение стоков (хозбытовых, производственных, дождевых), присоединение к авто- и железным дорогам, подключение к сетям телефонизации, интернета и другие.

**7. Фотоматериалы.**



Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска



Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска



Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска

## **ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД НОВОРОССИЙСК**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

15.11.2021

№ 6904

г. Новоросийск

**О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новоросийска**

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, расположенных в пределах муниципального образования город Новоросийск, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства, руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новоросийск, **п о с т а н о в л я ю:**

1. Муниципальному автономному учреждению «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» выступить заказчиком на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новоросийска, согласно схеме границ территории (прилагается).

2. Отделу информационной политики и средств массовой информации опубликовать настоящее постановление в печатном бюллетене «Вестник муниципального образования город Новоросийск» и разместить на официальном сайте администрации и городской Думы муниципального образования город Новоросийск в сети «Интернет», в течение семи дней со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Меланиди Д.К.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

И.о. главы  
муниципального образования \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ С.В.Калинина

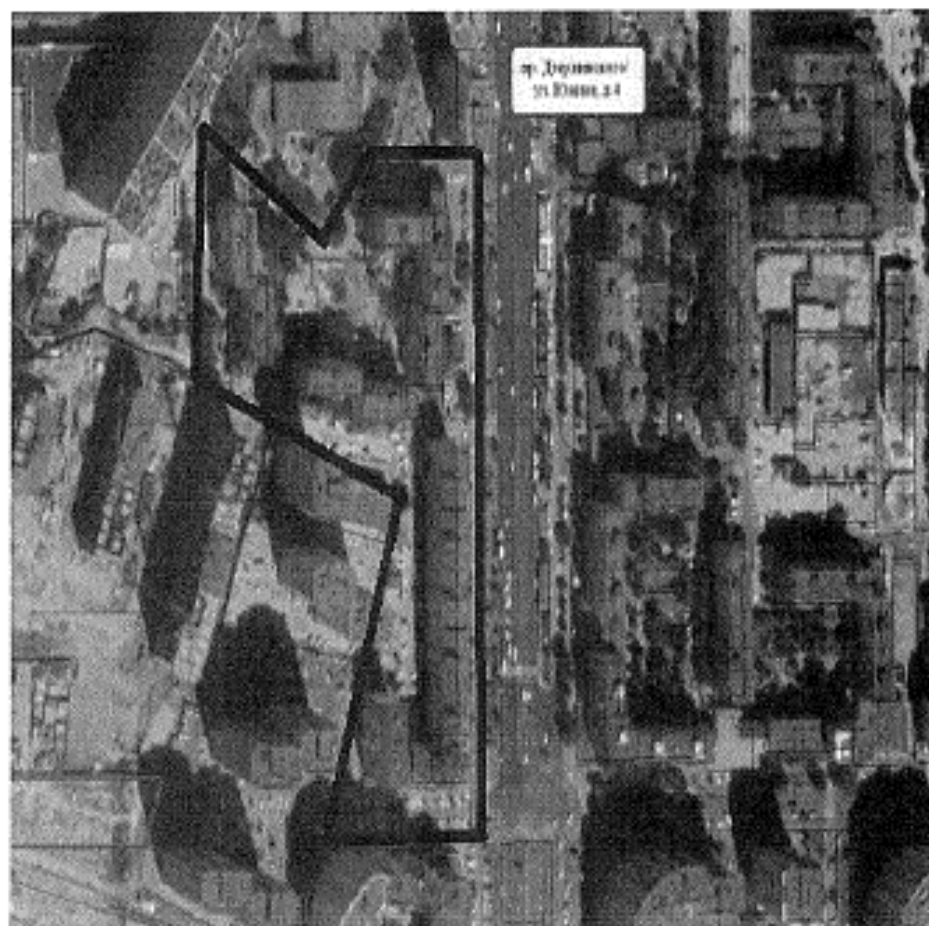
Верно:  
Начальник общего отдела  
управления делопроизводства

Е.А.Луценко



Приложение к постановлению  
администрации муниципального  
образования город  
Новороссийск  
от 15.11.2021 № 6904

**Схема**  
границ территории проекта планировки и проекта межевания в целях  
уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными  
жилими домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города  
Новороссийска



**Условные обозначения:**

— граница территории

Начальник управления  
архитектуры и градостроительства

 А.В. Абрамов

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И  
ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. Новороссийск 2022 г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

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

М.А. Казаков

Начальник отдела разработки проектов  
планировки МАУ «УРНРЗТИК»

К.И.Домбровская

г. Новороссийск 2022 г.

## Состав

**Проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска**

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
<b>ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	4-5
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	4	7-10
<b>ТОМ2. Проект планировки территории. Обоснование.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть.	1	6	5-10
2	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка.	1	20	12-32
3	Исходные материалы для проектирования	1	2	34-35
<b>ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	13	4-16
2	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18
<b>ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	2	4-5
2	Исходные материалы для проектирования	1	2	7-8
3	Исходные материалы для проектирования Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	10

**Содержание тома 3.  
Проект межевания территории. Основная часть.**

**Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
1	1.Основания для разработки проекта межевания.	4
2	2. Цели и задачи разработки проекта межевания.	4-8
	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, образуемой в результате межевания.	
	2.5 Сервитуты и иные обременения.	
3	3.Основные показатели по проекту межевания.	8
4	4.Объекты культурного наследия	9
5	5.Формирование земельного участка	9
6	6. Приложение А. Сведения о существующих земельных участках, расположенных в граница проектирования.	11
7	7.Приложение Б. Характеристика и координаты образуемых земельных участков.	13-16

**Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Страница</b>
1	Чертеж межевания территории	1:500	1	18

**ТОМ 3.  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.**

## **1. Основания для разработки проекта межевания.**

Земельный участок, образуемый для эксплуатации и обслуживания многоквартирных жилых домов расположен в **Южном районе муниципального образования город Новороссийск**, в границах кадастровых кварталов **23:47:0308007, 23:47:0118055**; границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории МО город Новороссийск Краснодарского края.

Проект межевания территории разработан в соответствии с нормативными документами:

Документация по планировке территории разработана в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Положение о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденное постановлением 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, утвержденные постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402;
- 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»;
- Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с изменениями на 30.12.2020г.;
- 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»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019г. №153/пр. «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Постановление № 6904 от 15.11.2021г. «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска».

Проектом межевания предусмотрено определение красных линий в границах проектируемой территории.

Территория межевания составляет – **2,77 га.**

## **2. Цели и задачи разработки проекта межевания.**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ, образуемых или изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства;
- повышение эффективности использования территории элемента планировочной структуры.

Целью проекта является разработка схемы межевания территории, с установлением границ земельных участков, используемых для эксплуатации и обслуживания малоэтажного многоквартирного жилого дома, определение границ зон обременения земельных участков: территорий совместного использования для прохода, проезда, благоустройства дворовой территории.

Размеры земельных участков устанавливались с учетом фактического землепользования, при соблюдении условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдения охранных требований, градостроительных нормативов и правил.

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, образуемой в результате межевания.**

Район размещения расположен в Южном районе муниципального образования город **Новороссийск**. Рельеф территории в границах проекта планировки в основном спокойный, без резких перепадов, с общим значительным подъемом.

В соответствии со схемой градостроительного зонирования Правил землепользования и Застройки городского округа г. Новороссийск (с изменениями на декабрь 2022г.), рассматриваемая территория расположена в зонах:

- 1) **Ж-4: Зона застройки многоэтажными жилыми домами.**



Выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, расширенным набором услуг местного значения.

Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

- Предельные размеры земельных участков – **1000-50000** кв.м.;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8** м;
- Максимальное количество надземных этажей – **9** эт.
- Максимальная высота здания – **75** м.;
- Процент застройки подземной части не регламентируется;
- Минимальный отступ от зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков-**3** м;

### 3) **ОД-2 – Зона общественного центра местного значения.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

- Предельные размеры земельных участков – **300/50000** кв.м.;
- Максимальное количество надземных этажей – **9** этажей.
- Максимальная высота здания – **27** м.;
- Максимальная высота этажа – **не подлежит ограничению**;

### 4) **ОД-3 – Зона объектов образования и научных комплексов.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.

- Предельные размеры земельных участков – **300/50000** кв.м.;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда)- **8** м;
- Максимальное количество надземных этажей – **не более 3** эт.
- Максимальная высота здания – **не более 15** м.;
- Максимальная высота этажа – **не регламентируется**

На прилегающих территориях расположены:

- на севере – территория ул. Южная;
- на востоке – территория пр. Дзержинского;
- на юге – территория пр. Дзержинского;
- на западе – территория пр. Дзержинского;

Границы проектируемого участка определены:

- с севера – территорией с кадастровым номером 23:47:0308007:9;
- с востока – территорией с кадастровым номером 23:47:0118055:1119;
- с запада – территорией с кадастровым номером 23:47:0308007:15;
- с юга – территорией земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309015:41;

Проектируемая территория представляет собой участок, застроенный многоквартирными жилыми домами, построенными и сданными в эксплуатацию.

В настоящее время участки благоустроены.

Основным элементом рельефа проектируемой территории участка является выположенный северо-восточный склон Абраусского горного массива.

В границах участка рельеф относительно спокойный с общим уклоном в северо-южном направлении.

## 2.5 Сервитуты и иные обременения.

На проектируемой территории имеются существующие инженерные коммуникации:

- подземная линия водопровода;
- наземная линия газопровода;
- подземная линия газопровода;
- подземная линия канализации;
- подземная линия связи;
- наземная теплотрасса;
- подземная линия трубопровода;

Нормативные размеры охранных зон инженерных коммуникаций указаны в табл. 2.1

**Таблица 2.1 Нормативные размеры охранных зон инженерных коммуникаций**

Наименование документа	Зоны с особыми условиями использования
Постановление Правительства РФ от 21.12.2018г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - 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
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Расстояние от водопровода до фундаментов зданий и сооружений 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 напорной канализации (по 5 м от оси трубопровода)
СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 с изменениями №1 приложение В (справочное) «Минимальные расстояния от подземных газопроводов до зданий и сооружений»	Охранная зона подземных газопроводов низкого давления (по 1м от оси газопровода)
СП 42.13330.2016 «Градостроительство, Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* табл. 12.5	Охранная зона подземных газопроводов низкого давления (в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3м 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)
Постановление Правительства РФ от 21.12.2018г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на

условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».	глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра
--	---

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 соответствующие коммуникации.

С инициативой о внесении в ГКН сведений об охранный 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 проектируемой территории, отсутствуют.

### **3. Образование земельных участков.**

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 декабрь 2022 г.).

В проекте межевания территории представлены границы земельного участка, образуемого для эксплуатации объектов капитального строительства – существующих многоквартирных жилых домов.

В результате градостроительного анализа были выделены группы земельных участков (территории) следующих категорий:

- земельные участки, требующие образования и постановки на кадастровый учет.

Участки с кадастровыми номерами 23:47:0308007:939, 23:47:0308007:1174, 23:47:0308007:923 и 23:47:0308007:709 необходимо снять с кадастрового учета и поставить на кадастр вновь образуемые земельные участки.

Перечень и сведения о площади и координатах поворотных точек образуемого земельного участка для эксплуатации существующих многоквартирных жилых домов и земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0308007:3У, представлены в Приложении «Характеристика и координаты образуемых земельных участков».

Сведения о категории земель образуемых земельных участков представлены в Приложении Б «Характеристика и координаты образуемых 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 (с изменениями и

дополнениями от 04.02.2019г.), и указана в Приложении Б «Характеристика и координаты образуемых земельных участков».

#### **4. Основные показатели по проекту межевания.**

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Границы образуемых земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по обслуживанию и эксплуатации объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с фактически сложившимся землепользованием, градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

**Таблица 4.1 Техничко-экономические показатели проекта межевания.**

Наименование показателя	Единица измерения	Количество
Территория, подлежащая межеванию (общая площадь всех образуемых участков и участков с измененными границами)	кв.м.	<b>27737,52</b>

#### **5.Обоснование площади образуемых земельных участков.**

Нормативная площадь образуемого земельного участка, рассчитана в соответствии с положениями «Методики расчета нормативных размеров земельных участков в общем имуществе многоквартирного жилого дома», утвержденной Постановлением главы администрации Краснодарского края от 14.04.2004г. № 345 (с изменениями от 05.07.2005г.), исходя из этажности, года постройки и общей площади жилых помещений в общем имуществе многоквартирного жилого дома.

Результаты расчетов представлены в таблице 5.1

**Таблица 5.1**

Год постройки	количество этажей	общей площади жилых помещений кв.м.	удельный показатель	ориентировочная нормативная площадь земельного участка кв.м.	ориентировочная площадь земельного участка (с учетом фактического пользования) кв.м.
<b>Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.219/219А</b>					
<b>2006</b>	<b>9</b>	<b>10495,60 3010,40</b>	<b>0,92</b>	<b>9655,95 6024,8</b>	<b>28599,64</b>
<b>Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.217</b>					
<b>1991</b>	<b>9</b>	<b>1533,80</b>	<b>0,92</b>	<b>1411,09</b>	<b>9765,30</b>
<b>Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.215</b>					
<b>1986</b>	<b>9</b>	<b>5213,70</b>	<b>0,98</b>	<b>5109,42</b>	<b>3739,40</b>
<b>Многоквартирный жилой дом г. Новороссийск, пр. Дзержинского, д.223</b>					
<b>2006</b>	<b>9</b>	<b>3394,79</b>	<b>0,92</b>	<b>4084,19</b>	<b>2231,28</b>

**ПРИЛОЖЕНИЕ А**  
**Сведения о существующих земельных участках, расположенных в границах проектирования**

**6.1 Сведения об участках, расположенных в границах проектирования, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет. Система координат МСК- 23**

№ п.п.	Кадастровый номер земельного участка	Адресный ориентир	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Расположение земельного участка относительно основного
1.	<b>23:47:0308007:923</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 219	<b>3087</b>	-
2.	<b>23:47:0308007:14</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, ул. Южная, 219 А	<b>796</b>	-
3.	<b>23:47:0308007:913</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 217 Б	<b>345</b>	-
4.	<b>23:47:0308007:1174</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 217	<b>6225</b>	-
5.	<b>23:47:0308007:6</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 217	<b>591</b>	-
6.	<b>23:47:0308007:39</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, в районе домов №№215-217	<b>20</b>	-
7.	<b>23:47:0308007:38</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 215-217	<b>18</b>	-
8.	<b>23:47:0308007:54</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, возле строящего блока капитальных гаражей в районе домов №№215-217	<b>16</b>	-
9.	<b>23:47:0308007:2654</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, в районе домов №№215-217	<b>19</b>	-
10.	<b>23:47:0308007:13</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, в районе домов №№215-217	<b>24</b>	-
11.	<b>23:47:0308007:939</b>	Краснодарский край, г. Новороссийск, пр. Дзержинского, 215	<b>1845</b>	-

**ПРИЛОЖЕНИЕ Б**  
**Характеристика и координаты образуемых земельных участков**

## 7.1 Таблица координат и характеристика образуемых земельных участков. Система координат МСК- 23

№ участка, согласно чертежу межевания	№ точки	Положение X	Положение Y	Площадь земельного участка кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования з/у по ПЗиЗ г. Новороссийска,	Вид разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития №540 от 01.09.2014г.	Код вида разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития № 540 от 01.09.2014г.	Характеристика существующего/проектируемого объекта, размещаемого на земельном участке
23:47:0308007: 3У1	1	438328.47	1283815.28	3739,40	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	многоквартирный многоэтажный жилой дом	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
	2	438328.68	1283818.27						
	3	438322.08	1283826.25						
	4	438314.12	1283837.41						
	5	438311.50	1283842.89						
	6	438290.49	1283874.44						
	7	438256.12	1283876.29						
	8	438256.22	1283873.06						
	9	438247.69	1283873.19						
	10	438247.41	1283854.48						
	11	438238.06	1283854.79						
	12	438238.13	1283845.61						
	13	438237.93	1283839.61						
	14	438237.86	1283833.65						
	15	438237.99	1283832.59						
	16	438237.86	1283827.36						
	17	438266.12	1283826.80						
	18	438265.81	1283815.95						
23:47:0308007: 3У2	1	438316.78	1283919.86	9765,30	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	многоквартирный многоэтажный жилой дом	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
	2	438316.91	1283927.18						
	3	438316.95	1283930.19						
	4	438317.04	1283952.96						
	5	438313.59	1283953.05						
	6	438313.71	1283972.87						



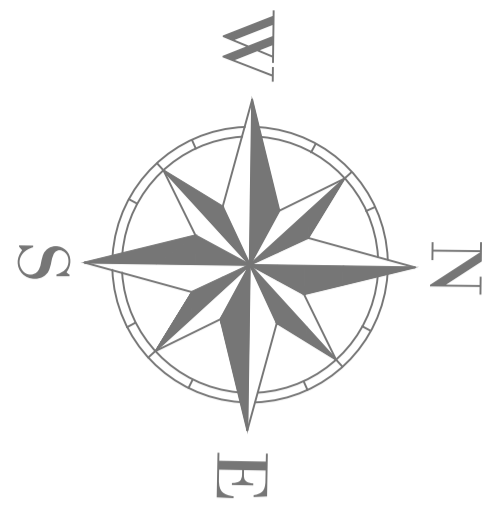
№ участка, согласно чертежу межевания	№ точки	Положение X	Положение Y	Площадь земельного участка кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования з/у по ПЗиЗ г. Новороссийска,	Вид разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития №540 от 01.09.2014г.	Код вида разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития № 540 от 01.09.2014г.	Характеристика существующего/проектируемого объекта, размещаемого на земельном участке
ЗУ423:47:0205024: ЗУ2	7	438313.71	1283977.23	9765,30	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	многоквартирный многоэтажный жилой дом	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
	8	438309.36	1283977.26						
	9	438266.91	1283977.61						
	10	438240.31	1283977.74						
	11	438228.10	1283978.01						
	12	438222.21	1283978.15						
	13	438211.07	1283978.29						
	14	438208.23	1283978.30						
	15	438208.21	1283976.03						
	16	438208.00	1283963.42						
	17	438207.94	1283959.38						
	18	438207.45	1283939.38						
	19	438208.02	1283936.48						
	20	438207.63	1283901.70						
	21	438218.34	1283890.11						
	22	438218.63	1283863.33						
	23	438227.58	1283858.54						
	24	438231.02	1283857.58						
	25	438242.52	1283857.87						
	26	438243.43	1283859.55						
	27	438243.57	1283868.30						
28	438243.40	1283880.93							
29	438254.72	1283880.94							
30	438254.71	1283883.29							
31	438266.82	1283883.63							

№ участка, согласно чертежу межевания	№ точки	Положение X	Положение Y	Площадь земельного участка кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования з/у по ПЗиЗ г. Новороссийска,	Вид разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития №540 от 01.09.2014г.	Код вида разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития № 540 от 01.09.2014г.	Характеристика существующего/проектируемого объекта, размещаемого на земельном участке
ЗУ 423:47:0205024: ЗУ2	32	438280.82	1283884.49	9765,30	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	многоквартирный многоэтажный жилой дом	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
	33	438281.12	1283900.38						
	34	438281.24	1283907.48						
	35	438290.93	1283907.47						
	36	438295.18	1283907.38						
	37	438303.10	1283908.62						
	38	438311.79	1283912.75						
	39	438315.23	1283915.38						
ЗУ 423:47:0205024: ЗУ3	1	438200.56	1283950.64	28599,64					
	2	438200.85	1283973.72						
	3	438200.84	1283978.36						
	4	438196.14	1283978.48						
	5	438186.20	1283978.79						
	6	438160.88	1283979.08						
	7	438076.30	1283979.82						
	8	438050.74	1283980.10						
	9	438040.08	1283979.20						
	10	438040.08	1283970.19						
	11	438039.84	1283950.01						
	12	438039.81	1283939.07						
	13	438044.16	1283938.84						
	14	438056.65	1283938.72						
	15	438063.61	1283939.18						
	16	438070.75	1283940.24						
	17	438070.84	1283947.10						
	18	438120.19	1283946.60						

№ участка, согласно чертежу межевания	№ точки	Положение X	Положение Y	Площадь земельного участка кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования з/у по ПЗиЗ г. Новороссийска,	Вид разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития №540 от 01.09.2014г.	Код вида разрешенного использования з./у. по проекту в соответствии с приказом Минэконом-развития № 540 от 01.09.2014г.	Характеристика существующего/проектируемого объекта, размещаемого на земельном участке
	19	438184.09	1283945.80						
	20	438195.31	1283945.75						
ЗУ423:47:0205024: ЗУ4	1	438123.44	1283922.24	2231,28	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	многоквартирный многоэтажный жилой дом	2.6	Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);
	2	438123.15	1283937.45						
	3	438101.22	1283937.28						
	4	438099.39	1283936.34						
	5	438099.22	1283935.05						
	6	438074.99	1283935.11						
	7	438050.59	1283933.38						
	8	438044.70	1283932.49						
	9	438039.51	1283932.01						
	10	438039.52	1283926.25						
	11	438039.14	1283901.15						
	12	438045.85	1283897.80						
	13	438078.73	1283905.60						
	14	438086.21	1283907.40						
15	438086.27	1283910.57							
16	438087.40	1283911.50							

**ТОМ 3.  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.**

**Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.**



**Условные обозначения:**

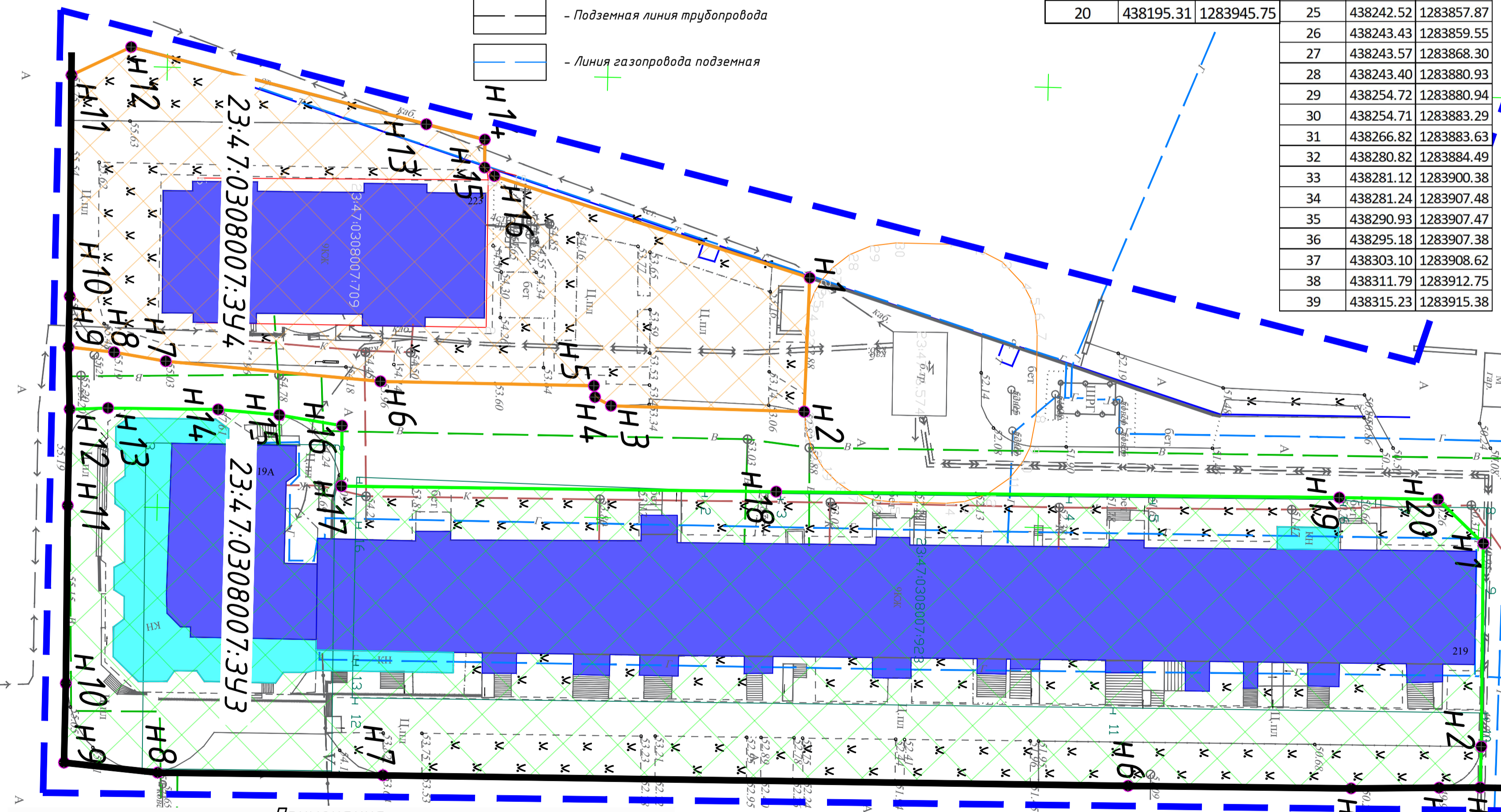
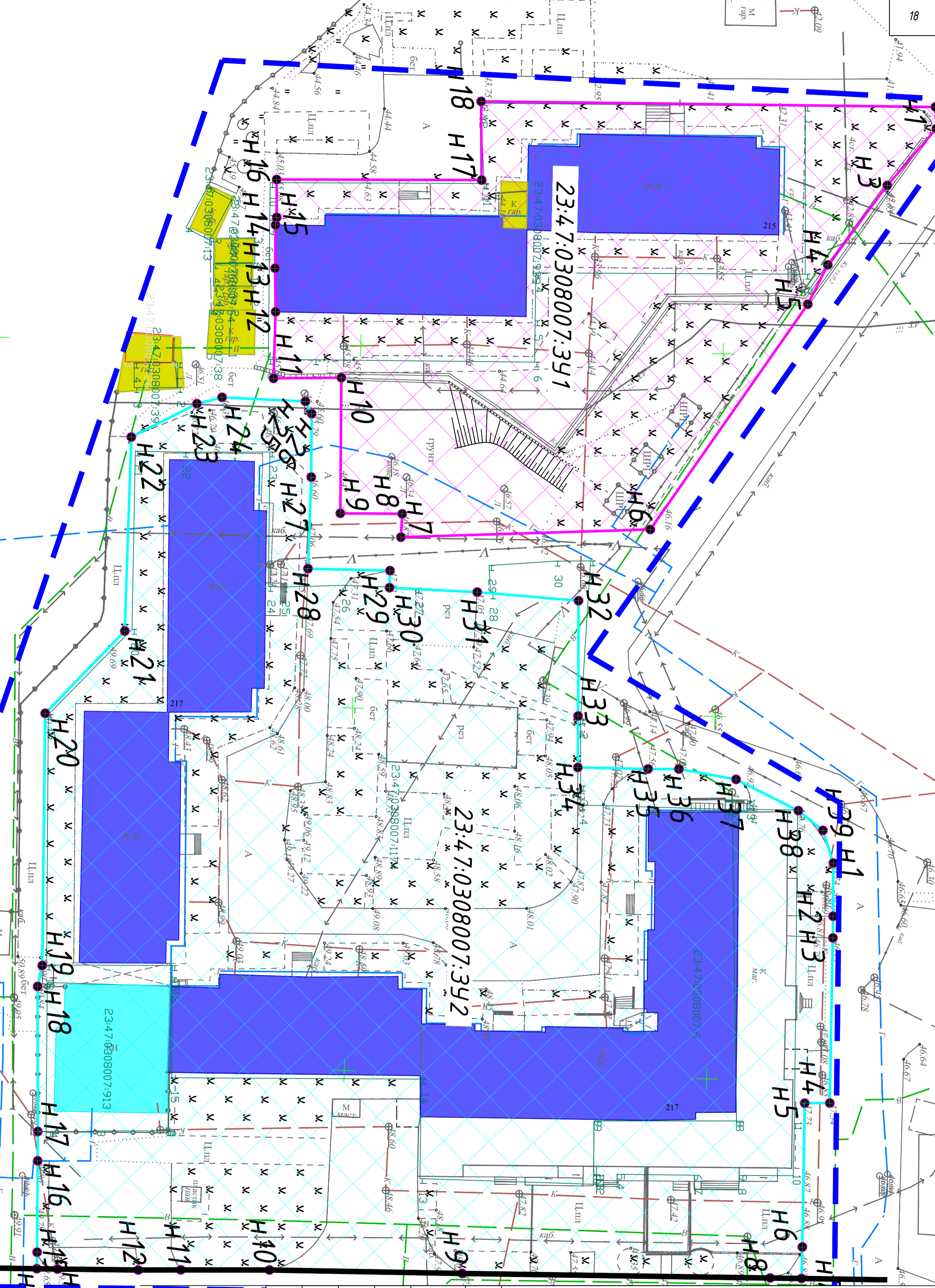
- Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- Существующие красные линии
- Капитальные не жилые строения
- Капитальные жилые строения
- Капитальные гаражи

- Граница формируемого земельного участка 1
- Граница формируемого земельного участка 2
- Граница формируемого земельного участка 3
- Граница формируемого земельного участка 4
- №1 - Номера поворотных точек образуемого земельного участка

- Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН
- Подземная линия канализации
- Подземная линия водопровода
- Линии газопровода наземная

- Линии связи подземная
- Линии теплотрассы наземная
- Подземная линия трубопровода
- Линия газопровода подземная

Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23.4.7.0308007.394		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23.4.7.0308007.391		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23.4.7.0308007.393		Координаты поворотных точек границ формируемого земельного участка 23.4.7.0308007.392		
Местоположение объекта: г.Новороссийск, пр.Дзержинского д.223		Местоположение объекта: г.Новороссийск, пр.Дзержинского д.215		Местоположение объекта: г.Новороссийск, пр.Дзержинского д.219/219А		Местоположение объекта: г.Новороссийск, пр.Дзержинского д.217		
Площадь ЗУ: -2231,28м2		Площадь ЗУ: -3739,40м2		Площадь ЗУ: -5517,29м2		Площадь ЗУ: -9765,30м2		
№	Координаты в МСК-23		№	Координаты в МСК-23		№	Координаты в МСК-23	
	Х	У		Х	У		Х	У
1	438123.44	1283922.24	1	438328.47	1283815.28	1	438200.56	1283950.64
2	438123.15	1283937.45	2	438328.68	1283818.27	2	438200.85	1283973.72
3	438101.22	1283937.28	3	438322.08	1283826.25	3	438200.84	1283978.36
4	438099.39	1283936.34	4	438314.12	1283837.41	4	438196.14	1283978.48
5	438099.22	1283935.05	5	438311.50	1283842.89	5	438186.20	1283978.79
6	438074.99	1283935.11	6	438290.49	1283874.44	6	438160.88	1283979.08
7	438050.59	1283933.38	7	438256.12	1283876.29	7	438076.30	1283979.82
8	438044.70	1283932.49	8	438256.22	1283873.06	8	438050.74	1283980.10
9	438039.52	1283932.01	9	438247.41	1283854.48	9	438040.08	1283979.20
10	438039.51	1283926.25	10	438247.41	1283854.48	10	438040.08	1283979.20
11	438039.14	1283901.15	11	438238.06	1283854.79	11	438039.84	1283950.01
12	438045.85	1283897.80	12	438238.13	1283845.61	12	438039.81	1283939.07
13	438078.73	1283905.60	13	438237.93	1283839.61	13	438044.16	1283938.84
14	438086.21	1283907.40	14	438237.86	1283833.65	14	438056.65	1283938.72
15	438086.27	1283910.57	15	438237.99	1283832.59	15	438063.61	1283939.18
16	438087.40	1283911.50	16	438237.86	1283827.36	16	438070.75	1283940.24
17			17	438266.12	1283826.80	17	438070.84	1283947.10
18			18	438265.81	1283815.95	18	438120.19	1283946.60
19			19	438184.09	1283945.80	19	438184.09	1283945.80
20			20	438195.31	1283945.75	20	438195.31	1283945.75
21			21	438208.21	1283976.03	21	438208.21	1283976.03
22			22	438208.00	1283963.42	22	438207.94	1283959.38
23			23	438207.94	1283959.38	23	438207.94	1283959.38
24			24	438208.23	1283978.01	24	438208.23	1283978.01
25			25	438242.52	1283857.87	25	438242.52	1283857.87
26			26	438243.43	1283859.55	26	438243.43	1283859.55
27			27	438243.57	1283868.30	27	438243.57	1283868.30
28			28	438243.40	1283880.93	28	438243.40	1283880.93
29			29	438254.72	1283880.94	29	438254.72	1283880.94
30			30	438254.71	1283883.29	30	438254.71	1283883.29
31			31	438266.82	1283883.63	31	438266.82	1283883.63
32			32	438280.82	1283884.49	32	438280.82	1283884.49
33			33	438281.12	1283900.38	33	438281.12	1283900.38
34			34	438281.24	1283907.48	34	438281.24	1283907.48
35			35	438290.93	1283907.47	35	438290.93	1283907.47
36			36	438295.18	1283907.38	36	438295.18	1283907.38
37			37	438303.10	1283908.62	37	438303.10	1283908.62
38			38	438311.79	1283912.75	38	438311.79	1283912.75
39			39	438315.23	1283915.38	39	438315.23	1283915.38



**Примечания:**

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. В зоне проектирования публичные сервитуты и изъятия отсутствуют.
3. Объект расположен в границах муниципального образования г.Новороссийск.
4. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2022г.

6904/21				
Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул.Южная, пр.Дзержинского города Новороссийска				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н.док.	Подп.
Разработал	Мартовецких А.В.			12.22
Проверил	Домбровская К.И.			12.22
Проект межевания территории. Основная часть.			Стадия	Лист
Чертеж межевания территории М1:500			1	Листов
			МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"	
Формат А2 удлин.				

Инв. М подл. Подпись и дата  
 Взам. инв. М  
 Согласовано:

МАУ "УПРАВЛЕНИЕ ПО РАЗВИТИЮ НОВЫХ И РАНЕЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И  
ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ"

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



Взам.инв.№

Подпись дата

Инв.№ подл.

г. НОВОРОССИЙСК 2022г.

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) в  
целях уточнения и установления границ земельных участков под  
многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр.  
Дзержинского города Новороссийска**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

М.А. Казаков

Начальник отдела разработки проектов  
планировки МАУ «УРНРЗТИК»

К.И. Домбровская

г. Новороссийск 2022 г.

**Состав**  
**Проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) в целях**  
**уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми**  
**домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского г. Новороссийска**

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
<b>ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	4-5
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	4	7-10
<b>ТОМ2. Проект планировки территории. Обоснование.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки. Графическая часть.	1	6	5-10
2	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка.	1	20	12-32
3	Исходные материалы для проектирования	1	2	34-35
<b>ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.</b>				
1	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	13	4-16
2	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	18
<b>ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</b>				
1	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	2	4-5
2	Исходные материалы для проектирования	1	2	7-8
3	Исходные материалы для проектирования Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	10



**Содержание тома 4.  
Проект межевания территории. Основная часть.**

**Раздел 3. Проект обоснования межевания территории. Пояснительная записка.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
1	1.Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	4
2	2. Обоснование способа образования земельного участка	4-5
3	3.Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	5
4	4.Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5
5	Исходные данные	7-8

**Раздел 4. Проект обоснования межевания территории. Графическая часть.**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование чертежа</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Лист</b>	<b>Страница</b>
1	Чертеж межевания территории (обоснование)	1:500	1	10

**ТОМ 4.  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Пояснительная записка.**

## **1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.**

Документация «О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная-пр. Дзержинского г. Новороссийска №6904 от 15.11.2021г.

Проектом межевания территории предусматривается формирование и изменение земельных участков для эксплуатации многоквартирных жилых домов по адресу: город Новороссийск, ул. Южная, пр. Дзержинского.

Формируемые земельные участки расположены в границах муниципального образования город Новороссийск, в границах кадастровых кварталов 23:47:0308007 и 23:47:0118055 города Новороссийск, Краснодарского края.

По сведениям Росреестра на декабрь 2022 года на территории межевания расположены земельные участки, стоящие на кадастровом учете, а также имеются неразграниченные земли муниципальной собственности.

Рассматриваемая территория согласно данных Правил Землепользования и Застройки муниципального образования г. Новороссийск, располагается в зоне **Ж-4 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами.**

Выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более, расширенным набором услуг местного значения.

Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

- Предельные размеры земельных участков – **1000-50000** кв.м.;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8** м;
- Максимальное количество надземных этажей – **9** эт.
- Максимальная высота здания – **75** м.;
- Процент застройки подземной части не регламентируется;
- Минимальный отступ от зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков-**3** м;

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

## **2. Обоснование способа образования земельного участка.**

Способ образования земельного участка осуществляется в целях установления границ земельных участков под многоквартирные жилые дома, земельных участков общего пользования, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользуемых территориях из состава неразделенных городских земель, с указанием установленных ограничений и обременений использования всех перечисленных видов участков, а также в целях обоснования необходимых условий предоставления земельных участков, в т.ч. установления зон действия публичных сервитутов, иных обременений, установления условий неделимости земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

- проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс);
- проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;
- утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 Земельный кодекс.

Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территорий, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирные жилые дома по адресу:

- пр. Дзержинского, д.215 составляет-3739,40кв.м;
- пр. Дзержинского, д.217 составляет- 9765,30кв.м;
- пр. Дзержинского, д.219/219А составляет- 28599,54кв.м;
- пр.Дзержинского, д.223 составляет-2231,28кв.м;

### **3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.**

Размеры образуемых земельных участков для эксплуатации многоквартирных жилых домов **рассчитаны в соответствии с:** положением «Методики расчета нормативных размеров земельных участков в общем имуществе многоквартирного жилого дома», утвержденным Постановлением главы администрации Краснодарского края от 14.04.2004г. № 345 (с изменениями от 05.07.2005г.), исходя из этажности, года постройки и общей площади жилых помещений в общем имуществе многоквартирного жилого дома, сложившейся застройкой территории данного квартала, наличием на прилегающей к многоквартирным домам территории элементов благоустройства. При формировании земельных участков учитывались выводы решения Ленинского суда от 18 января 2019 года по делу №2а-22/19.

### **4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Согласно сведений, предоставленных администрацией муниципального образования город Новороссийск, публичные сервитуты в пределах границ проектирования публичные сервитуты ранее **не устанавливались.**

## **ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОД НОВОРОССИЙСК**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

15.11.2021

г. Новоросийск

№ 6904

**О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новоросийска**

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, расположенных в пределах муниципального образования город Новоросийск, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства, руководствуясь статьями 41, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования город Новоросийск, п о с т а н о в л я ю:

1. Муниципальному автономному учреждению «Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций» выступить заказчиком на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новоросийска, согласно схеме границ территории (прилагается).

2. Отделу информационной политики и средств массовой информации опубликовать настоящее постановление в печатном бюллетене «Вестник муниципального образования город Новоросийск» и разместить на официальном сайте администрации и городской Думы муниципального образования город Новоросийск в сети «Интернет», в течение семи дней со дня его подписания.

3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального образования Меланиди Д.К.

4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его опубликования.

И.о главы

муниципального образования (подпись)

С.В.Калинина

Верно:

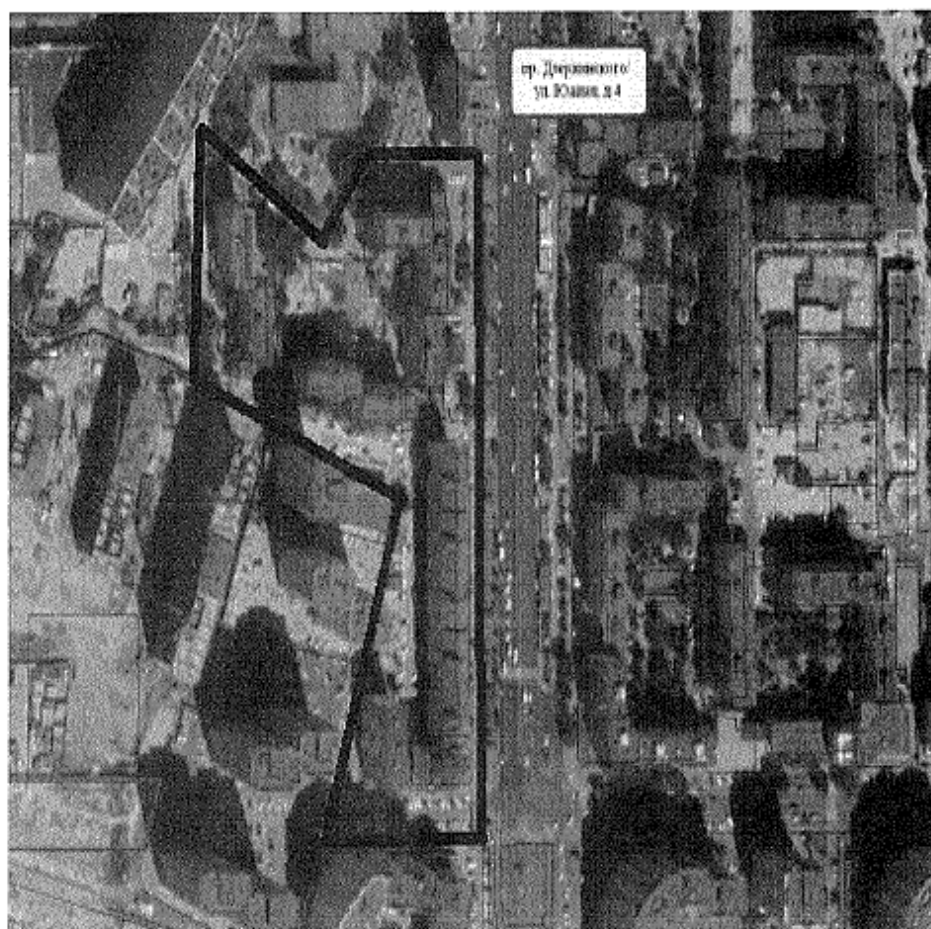
Начальник общего отдела  
управления делопроизводства

Е.А.Луценко

Приложение к постановлению  
администрации муниципального  
образования город  
Новороссийск  
от 15.11.2021 № 6904

### Схема

границ территории проекта планировки и проекта межевания в целях  
уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными  
жилимыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города  
Новороссийска



#### Условные обозначения:

— граница территории

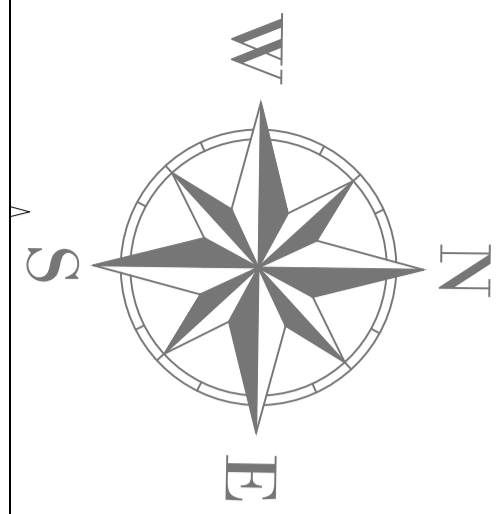
Начальник управления  
архитектуры и градостроительства

 А.В. Абрамов


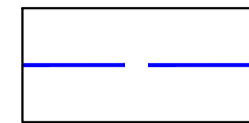
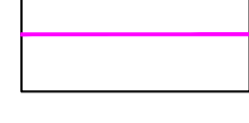

**ТОМ 4.  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

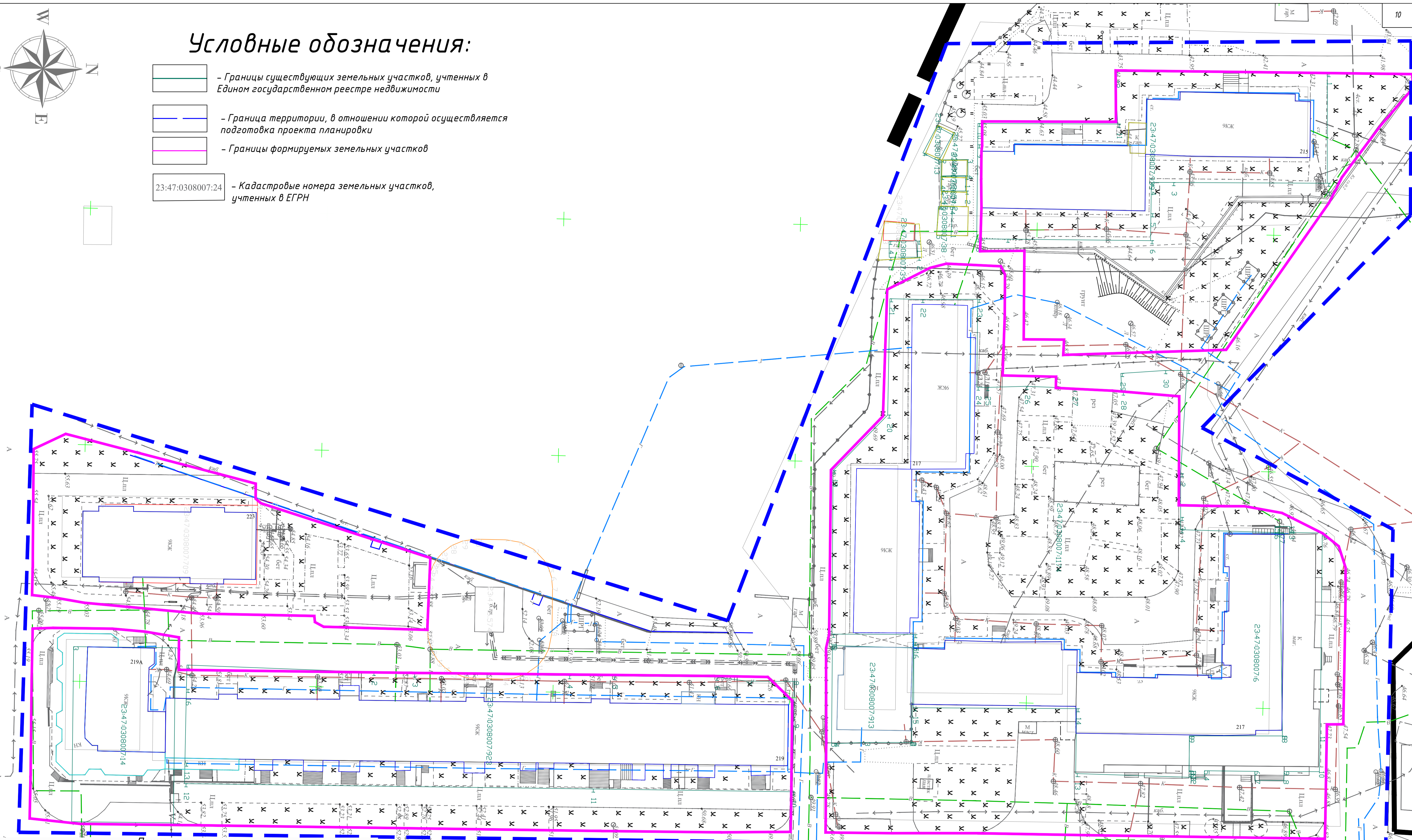
**Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.  
Графическая часть.**





## Условные обозначения:

-  - Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
-  - Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
-  - Границы формируемых земельных участков
-  - Кадастровые номера земельных участков, учтенных в ЕГРН



### Примечания:

1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций" в декабре 2022г. Система координат МСК-23. Система высот Балтийская 1977г.
2. В зоне проектирования публичные сервитуты и изъятия отсутствуют.
3. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы лесничеств, лесопарков, рекреационных выделов в границах территории проектирования отсутствуют.
4. Границы земельных участков с номерами нанесены в соответствии с данными ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю по состоянию на 2022г.

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

6904/21					
Разработка проекта по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в целях уточнения и установления границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами в границах ул. Южная, пр. Дзержинского города Новороссийска					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Разработал	Мартовецких А.В.			12.22
	Проверил	Дондровская К.И.			12.22
Проект межевания территории. Обоснование.					Стадия
Чертеж межевания территории (обоснование) М1:500					Лист
					Листов
					1
МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"					Формат А2 удлин.