

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

**ПРОЕКТ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛ. СОВЕТОВ - УЛ. ЦЕДРИКА - УЛ. КАРЛА
МАРКСА - УЛ. НОВОРОССИЙСКИХ ПАРТИЗАН В
Г. НОВОРОССИЙСКЕ И О ПРИЗНАНИИ
УТРАТИВШИМ СИЛУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НОВОРОССИЙСК ОТ
14 ЯНВАРЯ 2021 ГОДА № 133**

ТОМ 4.

**Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.**



**г. НОВОРОССИЙСК
2022г.**

Подпись дата Взам.инв.№

Инв.№ подл.

**ПРОЕКТ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
ГРАНИЦАХ УЛ. СОВЕТОВ - УЛ. ЦЕДРИКА - УЛ. КАРЛА
МАРКСА - УЛ. НОВОРОССИЙСКИХ ПАРТИЗАН В
Г. НОВОРОССИЙСКЕ И О ПРИЗНАНИИ
УТРАТИВШИМ СИЛУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НОВОРОССИЙСК ОТ
14 ЯНВАРЯ 2021 ГОДА № 133**

ТОМ 4.

**Материалы по обоснованию проекта
межевания территории.**

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

М.А. Казаков

Начальник отдела разработки проектов
планировки МАУ "Управление по развитию
новых и ранее застроенных территорий, и
инженерных коммуникаций"

К.И. Домбровская

СОСТАВ

ПРОЕКТА РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ДЛЯ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ УЛ. СОВЕТОВ - УЛ. ЦЕДРИКА -УЛ. КАРЛА МАРКСА - УЛ. НОВОРОССИЙСКИХ ПАРТИЗАН В Г. НОВОРОССИЙСКЕ И О ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ СИЛУ ПОСТАНОВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД НОВОРОССИЙСК ОТ 14 ЯНВАРЯ 2021 ГОДА № 133

№ п/п	Наименование документов	Кол-во док-тов	Кол-во листов	Номера страниц
ТОМ 1. Проект планировки территории. Основная часть.				
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Графическая часть.	1	2	2-4
2	Раздел 2. Проект планировки территории. Текстовая часть.	1	5	5-10
ТОМ 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.				
3	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть.	1	7	3-10
4	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.	1	35	11-46
5	Исходные материалы для проектирования	1	3	47-50
ТОМ 3. Проект межевания территории. Основная часть.				
6	Раздел 1. Проект межевания территории. Текстовая часть.	1	14	5-19
7	Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть.	1	1	20-21
ТОМ 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.				
8	Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	1	1	5-6
9	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть.	1	7	7-13
10	Исходные материалы для проектирования	1	3	10-13

Содержание тома 4**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.****Раздел 3.****Материалы по обоснованию проекта межевания территории.****Графическая часть.**

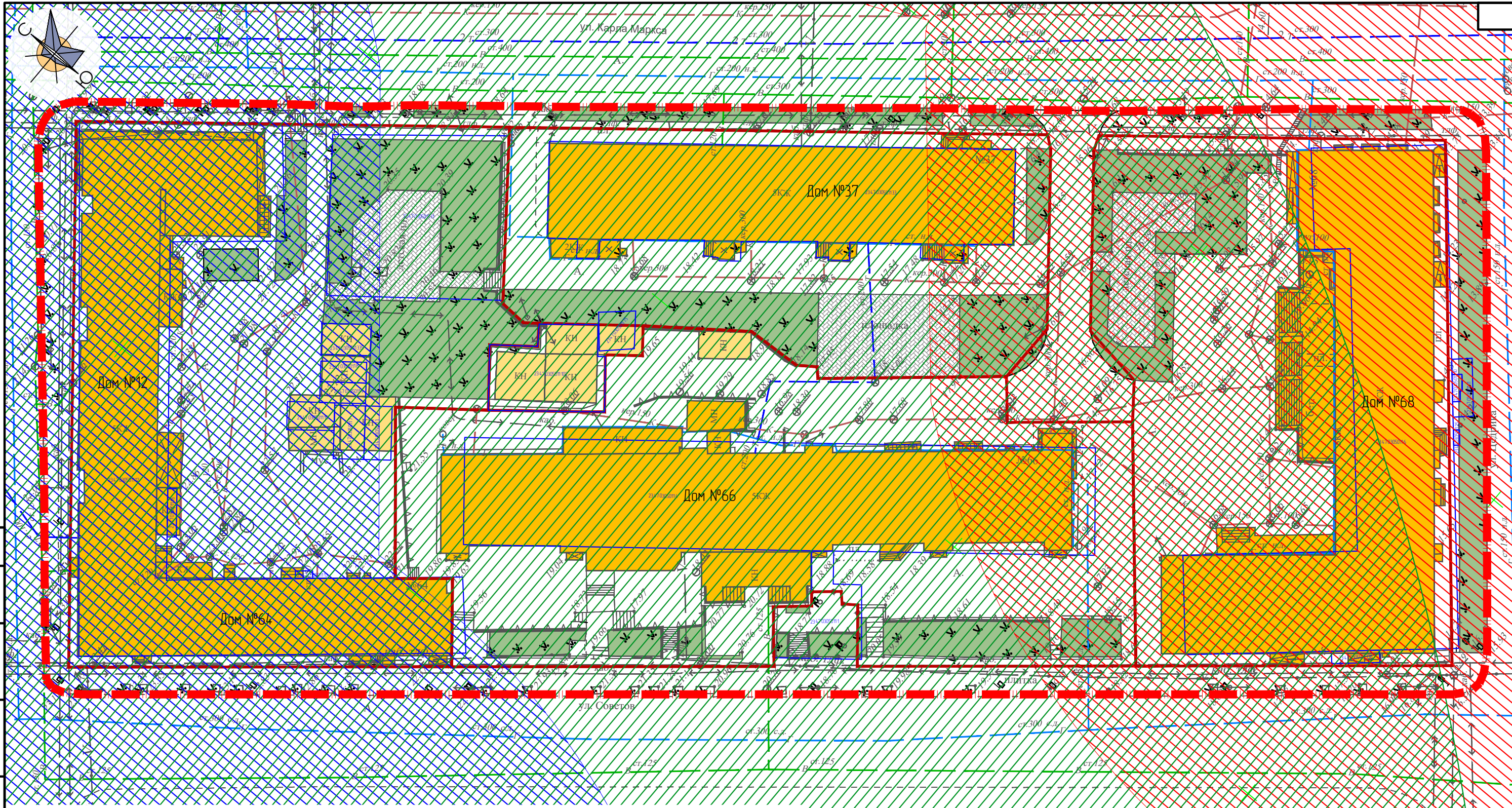
№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Стр.
1	Чертеж обоснования межевания территории	1:1000	ПМ	6

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

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа	Стр.
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			8
2	2. Обоснование способа образования земельного участка			8-9
3	3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка			9
4	4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации			9
5	5. Исходные материалы для проектирования			10-13

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

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



Создано	
Взам. инв. N	
Подп. и дата	
Инв. N подл.	

Условные обозначения:



- Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки;
- Красные линии устанавливаемые;
- Границы земельных участков, учтенных в ГКН;
- Граница образуемых участков;
- Объекты капитально строительства жилого назначения;
- Объекты капитально строительства хозяйственно-бытового назначения;
- Озеленение общего пользования;
- Площадки общего пользования;
- Охранная зона от памятников истории;
- Охранная зона от памятников археологии (Могильник, IV в. до н.э.- XIII-XV вв. н.э.);
- Охранная зона от памятников архитектуры;

						2448/22-ПП			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул.Советов – ул.Цедрика – ул.Карла Маркса – ул.Новороссиских партизан в г.Новороссицке и признании утратившим силу постановления администрации муниципального образования города Новороссицка от 14 января 2021 года №133.			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Материалы обоснования проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
Разработал				Кудревич Е. И.	13.12.22			1	1
Проверил						Дамбровская К.И.	13.12.22	Чертеж межевания территории (обоснование) М1:500	
								МАУ "Управление по развитию новых и ранее застроенных территорий и инженерных коммуникаций"	

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

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

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) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Советов - ул. Цедрика – ул. Карла Маркса – ул. Новороссийских партизан в г. Новороссийске и признании утратившим силу постановления администрации муниципального образования город Новороссийск от 14 января 2021 года №133» № 6432 от 11.05.2022 года.

Проектом межевания территории предусматривается формирование земельных участков для эксплуатации многоквартирных жилых домов и планируемого сквера по адресу: город Новороссийск, ул. Карла Маркса д. 37, ул. Советов д.66, ул. Советов д. 68, планируемый сквер ул. Советов - Новороссийских Партизан.

Формируемые земельные участки расположены в границах муниципального образования город Новороссийск, в границах кадастрового квартала 23:47:0305011, границы которого установлены в соответствии с кадастровым делением территории МО город Новороссийск Краснодарского края.

По сведениям Росреестра на август 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 ИЦ-1 – «Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения исторического центра» и имеет следующие предельные параметры объектов капитального строительства: - минимальная /максимальная площадь земельного участка - **1500/50000 кв.м.**

- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **8 м;**
- максимальное количество этажей – **4 этажа.**
- минимальная площадь озеленения территории в границах земельного участка, принадлежащего застройщику - **25 %**, включая искусственно созданные.
- максимальный процент застройки участка – **60 %;**
- минимальные отступы от границ участка до зданий, строений, сооружений - **7 м;**

Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления, органами по охране памятников историко-культурного наследия.

Длина уличного фасада по фронту не более исторически сложившейся. В случае расположения здания на нескольких участках - деления уличного фасада необходимо сохранять в пределах исторически сложившиеся размеры.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

2. Обоснование способа образования земельного участка.

Способ образования земельного участка осуществляется в целях установления границ земельных участков линейных объектов, 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 кадастрового квартала 23:47:0305011- 18160,44 кв. м.

Площадь зоны образуемого земельного участка для размещения объектов общественного назначения, улица Советов Новороссийских Партизан, составляет **3608,93** кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Карла Маркса, д. 37 составляет **2018,88** кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Советов, д. 68 составляет **2987,75** кв.м.

Площадь зоны образуемого земельного участка под многоквартирный дом по адресу улица Советов, д. 66 составляет **3379,69** кв.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.

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

Публичные сервитуты, подлежащие установлению проектом не предусмотрены.

ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД НОВОРОССИЙСК**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.05.2022

№ 2448

г. Новоросийск

О разработке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Советов – ул. Цедрика – ул. Карла Маркса – ул. Новоросийских Партизан в г. Новоросийске и признании утратившим силу постановления администрации муниципального образования город Новоросийск от 14 января 2021 года № 133

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, статьей 11.3 Земельного 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) для изменения границ земельных участков, расположенных в границах ул. Советов – ул. Цедрика – ул. Карла Маркса – ул. Новоросийских Партизан в г. Новоросийске, согласно схеме границ территории (прилагается).

2. Постановление администрации муниципального образования город Новоросийск от 14 января 2021 года № 133 «О разработке проекта межевания территории с целью постановки земельного участка на государственный кадастровый учет для эксплуатации многоквартирного жилого дома по адресу: г. Новоросийск, ул. Советов, д. 66» признать утратившим силу.

3. 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 Новороссийск в сети «Интернет», в течение семи дней со дня его подписания.

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

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

Глава муниципального образования

город Новороссийск

(подпись)

А.В. Кравченко

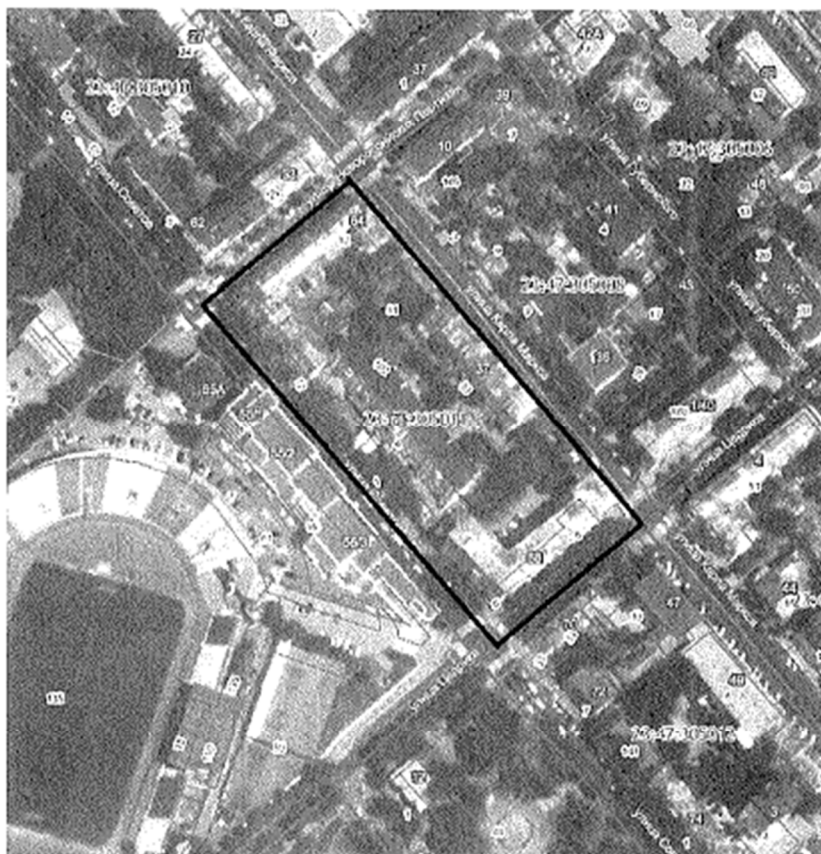
Верно:

Начальник общего отдела
управления делопроизводства

Е.А.Луценко

Приложение к постановлению
администрации муниципального
образования город
Новороссийск
от 14.05.2022 № 2448

Схема
границ территории документации по планировке (проект планировки и
проект межевания) для изменения границ земельных участков,
расположенных в границах ул. Советов – ул. Цедрика – ул. Карла Маркса –
ул. Новороссийских Партизан в г. Новороссийске



Условные обозначения:

— граница территории

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

 А.В. Абрамов