



Открытое акционерное общество  
Территориальный институт по жилищно-гражданскому  
проектированию

**«КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»**

Муниципальный контракт: № 01183000032200001230001  
от 25 июня 2020 г.

**«Хозяйственно-бытовая канализация включающая  
комплекс очистных  
сооружений и глубоководного выпуска в  
пгт. Новомихайловском Туапсинского района  
Краснодарского края»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 4

01183000181200001400001- ПМ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

*Раздел 3 Графические материалы  
Раздел 4 Пояснительная записка*

2021г.

КГП.А-20051

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



Открытое акционерное общество  
Территориальный институт по жилищно-гражданскому  
проектированию

**«КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»**

**«Хозяйственно-бытовая канализация включающая  
комплекс очистных сооружений и глубоководного  
выпуска в пгт. Новомихайловском Туапсинского  
района Краснодарского края»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

**Том 4**

**01183000032200001230001- ПМ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ**

**Раздел 3 Графические материалы  
Раздел 4 Пояснительная записка**

Исполнительный директор

Главный архитектор проекта

Начальник отдела

В. М. Погосян

Ю. Н. Валюжинич

А. С. Мусохранов



2021г.

**КГП.А-20051**

Взам. инв. №



Подпись и дата

Инв. № подл.

Обозначение	Наименование	Примечание
01183000181200001400001- С4	<b>Содержание тома 4</b>	2
	Материалы по обоснованию проекта межевания	
01183000181200001400001- СП	<b>Состав проектной документации</b>	3
	<b>Графические материалы:</b>	Раздел 3
ПМТ-3	Чертеж межевания территории линейных объектов	5
	<b>Пояснительная записка (текстовые материалы)</b>	Раздел 4
	Особые условия использования территории	7
	Формирование земельных участков проектируемого объекта	8

1

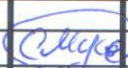
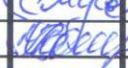
КГП.А-20051

						01183000032200001230001-С4		
Изм.		Лист	№ док	Подпись	Дата	Содержание тома 4		
Нач.отдела	Мусохранов				07.21			
ГАП	Валюжнич				07.21			
						Стадия ПМ		
						Лист I		
						Листов I		
						ОАО ТИЖП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»		



Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	01183000032200001230001-ПП	Основная часть проекта планировки территории: Графические материалы (карты) Пояснительная записка (текстовые материалы)	Раздел1 Раздел2
2	01183000032200001230001-ПП	Материалы по обоснованию проекта планировки: Графические материалы (карты) Пояснительная записка (текстовые материалы) <b>Обязательное приложение к разделу 4:</b> Исходные данные, используемые при подготовке проекта планировки территории. Решение о подготовке документации по планировке территории с приложением задания (в составе пояснительной записки) <b>Приложение 1.</b> Материалы и результаты инженерно-геодезических изысканий, используемых при подготовке проекта планировки территории <b>Приложение 2.</b> Материалы и результаты инженерно-геологических изысканий, используемых при подготовке проекта планировки территории <b>Приложение 3.</b> Материалы и результаты инженерно-гидрометеорологических изысканий, используемых при подготовке проекта планировки территории <b>Приложение 4.</b> Материалы и результаты инженерно-экологических изысканий, используемых при подготовке проекта планировки территории	Раздел3 Раздел4
3	01183000032200001230001-ПМ	Проект межевания. Основная часть: Графические материалы (карты) Пояснительная записка (текстовые материалы)	Раздел1 Раздел2
4	01183000032200001230001-ПМ	Материалы по обоснованию проекта межевания: Графические материалы (карты) Пояснительная записка (текстовые материалы)	Раздел3 Раздел4

КГП.А-20051

01183000032200001230001-СП						Состав проектной документации			Стадия	Лист	Листов
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				ПП		1
Нач.отдела		Мусохранов			07.21	ОАО ТИЖП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»					
ГАП		Валюжнич			07.21						

*«Хозяйственно-бытовая канализация включающая комплекс очистных сооружений и глубоководного выпуска в пгт. Новомихайловском Туапсинского района Краснодарского края»*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 4

01183000181200001400001- ПМ

*МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ*

*Раздел-3 Графические материалы (карты)*

КГП.А-20051

01183000032200001230001-ПМ

Графические материалы  
(карты)

Стадия	Лист	Листов
ПП		1
ОАО ТИЖП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»		

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №		
<div>01183000032200001230001-ПМ</div>	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	КГП.А-20051		
	Нач.отдела	Мусохранов				07.21			
	ГАП	Валюжинич				07.21			
	Рук. группы	Рябчук				07.21			
	Разработал	Цуранова				07.21			
	Разработал	Анохина				07.21			
	Графические материалы (карты)						Стадия	Лист	Листов
ПП								1	
ОАО ТИЖГП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»									





## Зоны с особыми условиями использования территории

## Минимальные расстояния от инженерных сетей до зданий и сооружений

Примечание:

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия и лесничества.

Формат А2

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



Стадия	Лист	Листов
ПП		1

ОАО ТИЖГП  
«КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»

## 1. Особые условия использования территории

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На протяжении всего объекта имеются границы зон с особыми условиями использования территории:

- водопровод планируемый, существующий и реконструируемый;
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства, воздушная и кабельная, существующая и проектная;
- охранный зона канализации напорной, самотечной, ливневой, существующая и проектная;
- охранный зона линии связи;
- Граница I зоны санитарной охраны курортов, согласно утвержденного генерального плана Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края;
- Граница II зоны санитарной охраны курортов, согласно утвержденного генерального плана Новомихайловского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края;
- Прибрежно-защитная полоса;
- Водоохранная зона;
- Зона затопления;
- Санитарно-защитная зона от канализационных очистных сооружений (300м);
- Санитарно-защитная зона КОС;
- граница зоны минимальных расстояний до зданий и сооружений от сетей канализации и водопровода.

КГП.А-20051

01183000032200001230001- ПЗ

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Нач.отдела	Мусохранов	07.21				Материалы по обоснованию Пояснительная записка	Стадия	Лист
ГАП	Валюжнич	07.21					ПП	1
							Листов	3
						ОАО ТИЖП «КРАСНОДАРГРАЖДАНПРОЕКТ»		

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.



*В проекте планировки имеются границы зон с особыми условиями территорий, подлежащих установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов.*

*Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения, а также территории с особым режимом природопользования в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют.*

*Лесничества в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, отсутствуют.*

## **2. Формирование земельных участков проектируемого объекта**

*Территория п.г.т. Новомихайловский расположена в юго-западной части Краснодарского края, в горной местности, на южных склонах невысоких гор Северо-Западного Кавказа.. Общая площадь земельных участков по проекту межевания составляет 69145 кв.м., из них:*

- глубоководный выпуск 54479 кв.м.;*
- площадь образуемых земельных участков (постоянный отвод – смотровые люки, колодцы) расположенных в границах зоны планируемого размещения линейных объектов 345 кв.м;*
- один земельный участок с кадастровым номером 23:33:0106002:419, площадью 5573 кв.м., не нуждается в межевании;*
- площадь образуемых земельных участков (временный отвод на период строительства) 1191 кв.м, восемь земельных участков.;*
- площадь частей земельных участков расположенных в границах устанавливаемого срочного сервитута, на период строительства составляет 5574 кв.м.*

*Образуемые участки будут иметь вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание. Требования к минимальным, максимальным размерам участков не подлежат установлению.*

*В проекте рассчитаны площади частей земельных участков, попадающие в зону планируемого размещения линейных объектов – срочный сервитут.*

*В данном проекте, все образуемые земельные участки для строительства линейного объекта, после образования не будут относиться к территориям общего пользования или земельным участкам общего пользования. Красные линии проектом планировки и линии отступа отражены на чертежах межевания.*

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

						01183000032200001230001- ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата		2

На чертежах межевания территории, отображены границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. Проект межевания предусматривает сведения об отнесении образуемых земельных участков к определенной категории земель – земли населённых пунктов (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона и вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта).

### 3. Обоснование способа образования земельного участка

Проектом предусмотрено установление публичного сервитута, отображен на чертеже. Сервитут устанавливается в соответствии ЗК РФ Статья 39.37, для цели: размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также – инженерные сооружения).

Способ образования земельных участков выбран согласно земельному законодательству РФ. В постоянной полосе, земельные участки, расположенные на землях государственной собственности и образуются из земель государственной собственности. Земельные участки проходящие через земли граждан, организаций образуются путем раздела. Во временной полосе, земельные участки, расположенные на землях государственной собственности и образуются из земель государственной собственности на период строительства и подлежат снятию с учета после строительства. Если временная полоса проходит через земли граждан, организаций, проектом предусмотрено образование части земельного участка, на существующем земельном участке, занимаемая на период строительства. Возможно, обойтись иным способом, путем заключения договоров, соглашений между заинтересованными сторонами. В любом случае предусмотрена выплата соразмерной платы за использование части земельного участка за создание временных неудобств.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подпись	Дата	01183000032200001230001- ПЗ	Лист
							3