

Российская Федерация  
ООО "Квадро М"



Согласовано

Заказчик Слабкий Т.Б.

(подпись)

Утверждено решением

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**"Проект планировки и межевания территории  
в пределах квартала 61:56:0120488  
по улице Советской Конституции  
в городе Новошахтинск Ростовской области"**

**ППиМТ-01/23  
ТОМ 3 "ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ"**

Директор ООО "Квадро М"

Главный инженер проекта



Фатуллаева С.Н.

Бойко А.Ф.

г. Шахты  
2023 г.

## Содержание

### Том 3 Проект межевания территории. Основная часть.

1. Основание для разработки проекта межевания .....	4
2. Анализ существующего положения .....	4
3. Обоснование проектных решений.....	4
4. Проектные решения .....	5
5. Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.....	7
6. Предложения по установлению публичных сервитутов .....	7
7. Мероприятия по изъятию земельных участков .....	7
8. Мероприятия по уточнению местоположения земельных участков.....	7
9. Перечень координат образуемых земельных участков .....	7
10. Выводы .....	10
Графические приложения. Чертежи межевания территории .....	
Чертеж межевания территории. 1 Этап .....	
Чертеж межевания территории. 2 Этап .....	
Чертеж межевания территории. 3 Этап .....	

## ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ.

1. Генеральный план городского округа муниципального образования "Город Новошахтинск" на 2006-2026 годы (далее – Генеральный план).
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Новошахтинск" (далее – правила землепользования и застройки)
3. Проект планировки территории.

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

Разработка проект межевания территории "Проект планировки и межевания территории в пределах квартала 61:56:0120488 по улице Советской Конституции в городе Новошахтинск Ростовской области" осуществляется в целях установления границ земельных участков, образуемых в пределах зон планируемого размещения установленных проектом планировки.

Сведения о ранее образованных земельных участках получены по данным ФФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области.

## **2. Анализ существующего положения**

Площадь территории проектирования составляет 15972 кв. метра.

Площадь образуемых участков из данной территории составляет 14665 кв. м

Основные задачи данного проекта:

1. Проведение комплексной оценки рассматриваемой территории с целью образования участков для размещения складов.
2. Проведение комплексной оценки рассматриваемой территории с целью образования участков общего пользования.

Технические решения, принятые в проекте планировки соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Рассматриваемая в рамках данного проекта межевания территория находится в пределах кадастрового квартала 61:56:0120488, категория земель: земли населенных пунктов.

Данный проект межевания разработан на основании Генерального плана, Правил землепользования и застройки, заявления заказчика и договора подряда.

## **3. Обоснование проектных решений**

В соответствии с п.2 ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков необходимых для размещения и эксплуатации проектируемых объектов.

Согласно правилам землепользования и застройки.

— границы образуемых и изменяемых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов;

— виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон.

Таким образом, все земельные участки, не относящиеся к территориям общего пользования, не должны пересекать красных линий. Наличие подобных пересечений нарушает правила землепользования и застройки поскольку приводит к пересечению границ территориальных зон и несоответствию вида разрешенного использования таких участков градостроительному регламенту.

Рассматриваемая территория расположена в производственно-коммерческой зоне (ПК).

На территории проектирования, определенной проектом планировки, предлагается образовать новые участки.

В результате анализа сложившейся на кадастре ситуации выявлено, что на рассматриваемой территории располагаются:

- земельные участки границы которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), в соответствии с требованиями современного законодательства. Эти участки имеют следующие кадастровые номера: 61:56:0120488:22. Данные участки не требуют каких либо изменений, уточнений и преобразований принадлежат на правах собственности, постоянного бессрочного пользования физическим лицам.

- земельные участки подлежащие изменению. Эти участки имеют следующие кадастровые номера: 61:56:0120488:6, 61:56:0120488:36, 61:56:0120488:37, 61:56:0120488:20, 61:56:0120488:13, 61:56:0120488:21.

Ситуацию, сложившуюся на рассматриваемой территории в области кадастровых отношений можно назвать недостаточно развитой, под некоторыми существующими объектами капитального строительства, земельные участки образованы не были.

#### **4. Проектные решения**

На основании всего вышеизложенного на рассматриваемой территории остается достаточно свободного пространства, чтобы образовать новые земельные участки. Также предполагается образовать земельные участки путем перераспределения существующих земельных участков с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:56:0120488.

Образование земельных участков будет происходить в 3 этапа.

1 Этап. Перераспределяем смежные земельные участки 61:56:0120488:6 и 61:56:0120488:36 с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:56:0120488, условный номер Т1. Тем самым образуем земельный участок с условным номером 61:56:0120488:3У3 с разрешенным использованием Склады, код вида 6.9, площадь 11361 кв.м.

2 Этап. Полученный путем перераспределения в 1 Этапе земельный участок с условным номером 61:56:0120488:3У3 объединяем со смежными участками 61:56:0120488:37, 61:56:0120488:20, 61:56:0120488:13, 61:56:0120488:21. Тем самым образуем земельный участок с условным номером 61:56:0120488:3У1 с разрешенным использованием Склады, код вида 6.9.

3 Этап. Образование земельного участка с условным номером 61:56:0120488:ЗУ2 с разрешенным использованием Земельные участки (территории) общего пользования, код вида 12.0, Коммунальное обслуживание, код вида 3.1, образуется из неразграниченных земель.

Образование земельного участка с условным номером 61:56:0120488:ЗУ4 с разрешенным использованием Коммунальное обслуживание, код вида 3.1, образуется из неразграниченных земель.

Земельные участки с условными номерами 61:56:0120488:ЗУ1 образуются путем перераспределения существующих земельных участков с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:56:0120488. Земельные участки с условными номерами 61:56:0120488:ЗУ2, 61:56:0120488:ЗУ4 образуются из неразграниченных земель.

В таблице 4.1 приведено описание образуемых земельных участков, включая их характеристики и способы образования в соответствии со статьями 11.2, 11.3 ЗК РФ.

Таблица №4.1

№	Условный номер образуемого земельного участка	Способ образования в соответствии с земельным кодексом	Описание местоположения	Категория земель, вид разрешенного использования, код вида	Площадь, кв.м
1	61:56:0120488:ЗУ1	Образование земельного участка путем объединения земельного участка 61:56:0120488:ЗУ3 со смежными земельными участками 61:56:0120488:37, 61:56:0120488:20, 61:56:0120488:13, 61:56:0120488:21	Ростовская область, г. Новошахтинск, в районе ул. Советской Конституции, 1	Земли населенных пунктов, Склады, код вида 6.9	13778
2	61:56:0120488:ЗУ2	Образование земельного участка из неразграниченных земель государственной собственности	Ростовская область, г. Новошахтинск, в районе ул. Советской Конституции, 1	Земли населенных пунктов, Земельные участки (территории) общего пользования код вида 12.0, Коммунальное обслуживание, код вида 3.1	277
3	61:56:0120488:ЗУ3	Образование земельного участка путем перераспределения существующих земельных участков 61:56:0120488:6 и 61:56:0120488:36 с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:56:0120488	Ростовская область, г. Новошахтинск, в районе ул. Советской Конституции, 1	Земли населенных пунктов, Склады, код вида 6.9	11361
4	61:56:0120488:ЗУ4	Образование земельного участка из неразграниченных земель государственной собственности	Ростовская область, г. Новошахтинск, в районе ул. Советской Конституции, 1	Земли населенных пунктов, Коммунальное обслуживание, код вида 3.1	610

Виды разрешенного использования для образуемых земельных участков определены в соответствии с градостроительным регламентом производственно-коммерческой зоны с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № п/0412. Несколько видов разрешенного использования на один земельный участок возможно присвоить на основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, №218 ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Участкам образуемым на территории

общего пользования разрешенное использование присваивается на основании только классификатора видов разрешенного использования (Приказ № П/0412 от 10.11.2020 г.) поскольку на основании статьи 36 пункт 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на территории общего пользования.

#### **5. Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.**

Образуемые участки расположены на землях категории "земли населенных пунктов", так как полностью располагаются в границах города Новошахтинск. Мероприятия по смене категории земель не требуются.

Образуемым земельным участкам, расположенным в производственно-коммерческой зоне (ПК). В соответствии с правилами землепользования и застройки, возможно присвоить вид разрешенного использования "Земельные участки (территории) общего пользования", "Коммунальное обслуживание", "Склады".

Необходимость вносить изменения в правила землепользования и застройки отсутствует.

#### **6. Предложения по установлению публичных сервитутов**

Раздел не разрабатывался в связи с отсутствием необходимости в установлении публичных сервитутов.

#### **7. Мероприятия по изъятию земельных участков**

Раздел не разрабатывался в связи с отсутствием необходимости в изъятии земельных участков.

#### **8. Мероприятия по уточнению местоположения границ и площади земельных участков.**

Раздел не разрабатывался в связи с отсутствием необходимости в уточнении местоположения границ и площади земельных участков.

#### **9. Перечень координат образуемых земельных участков.**

В таблице 9.1 приведен перечень координат образуемых земельных участков 61:56:0120488:ЗУ1, 61:56:0120488:ЗУ2, 61:56:0120488:ЗУ3.

Таблица 9.1

61:56:0120488:ЗУ1 Площадь 13778 кв.м.		
№	№	№
1	480789,54	2220862,19
2	480788,66	2220863,36

3	480690,55	2220992,38
4	480688,07	2220996,03
5	480681,06	2221005,86
6	480677,99	2221004,22
7	480675,88	2221003,47
8	480652,08	2220992,68
9	480614,66	2220975,87
10	480618,12	2220965,48
11	480619,91	2220966,30
12	480630,55	2220934,34
13	480647,85	2220879,67
14	480649,03	2220874,81
15	480650,55	2220870,66
16	480688,89	2220878,52
17	480702,62	2220886,67
18	480710,85	2220873,93
19	480716,73	2220876,03
20	480723,31	2220857,40
21	480731,07	2220838,44
22	480743,77	2220843,19
23	480753,81	2220847,37
24	480775,98	2220856,87
25	480776,82	2220857,27
26	480782,49	2220859,55
1	480789,54	2220862,19
61:56:0120488:3У4 Площадь 610 кв.м.		
№	X	Y
1	480691,44	2220874,57
2	480704,18	2220881,52
3	480708,70	2220873,81
4	480695,48	2220869,31
5	480702,72	2220849,01
6	480721,03	2220855,71
7	480729,36	2220837,80
8	480731,07	2220838,44
9	480723,31	2220857,40
10	480716,72	2220876,02
11	480710,85	2220873,93
12	480702,62	2220886,67
13	480688,89	2220878,52
1	480691,44	2220874,57
61:56:0120488:3У2 Площадь 277 кв.м.		
№	X	Y
1	480691,44	2220874,57
2	480688,89	2220878,52
3	480650,55	2220870,66
4	480653,45	2220862,71
5	480686,13	2220871,67



1	480691,44	2220874,57
61:56:0120488:3У3		
Площадь 11361 кв.м.		
№	X	Y
1	480689,65	2220993,71
2	480688,07	2220996,03
3	480663,95	2220983,35
4	480658,26	2220980,61
5	480656,87	2220983,29
6	480619,91	2220966,30
7	480630,55	2220934,34
8	480647,85	2220879,67
9	480649,03	2220874,81
10	480650,55	2220870,66
11	480688,89	2220878,52
12	480702,62	2220886,67
13	480710,85	2220873,93
14	480716,73	2220876,03
15	480723,31	2220857,40
16	480731,07	2220838,44
17	480743,77	2220843,19
18	480753,81	2220847,37
19	480775,98	2220856,87
20	480776,82	2220857,27
21	480782,49	2220859,55
22	480789,54	2220862,19
23	480788,66	2220863,36
24	480716,95	2220957,66
25	480695,83	2220941,70
26	480669,62	2220978,74
1	480689,65	2220993,71
27	480636,85	2220931,92
28	480665,58	2220941,10
29	480668,84	2220928,86
30	480644,75	2220921,17
31	480645,50	2220918,97
32	480641,60	2220917,60
27	480636,85	2220931,92

## **10.Выводы.**

### **Проектом межевания приняты следующие решения:**

1. Образовать земельный участок 61:56:0120488:3У3 путем перераспределения смежных земельных участков 61:56:0120488:6 и 61:56:0120488:36 с неразграниченными землями кадастрового квартала 61:56:0120488, условный номер Т1 со следующими характеристиками:

Площадь — 11361 кв. м.

Вид разрешённого использования — "Склады".

Категория земель — земли населенных пунктов.

2. Образовать земельный участок 61:56:0120488:3У1 путем объединения земельного участка 61:56:0120488:3У3 со смежными земельными участками 61:56:0120488:37, 61:56:0120488:20, 61:56:0120488:13, 61:56:0120488:21 со следующими характеристиками:

Площадь — 13848 кв. м.

Вид разрешённого использования — "Склады"

Категория земель — земли населенных пунктов.

3. Образовать из земель государственная собственность на которые не разграничена, земельный участок с условным номером 61:56:0120488:3У2 со следующими характеристиками:

Площадь — 277 кв. м.

Вид разрешённого использования — "Земельные участки (территории) общего пользования", "Коммунальное обслуживание"

Категория земель — земли населенных пунктов.

4. Образовать из земель государственная собственность на которые не разграничена, земельный участок с условным номером 61:56:0120488:3У4 со следующими характеристиками:

Площадь — 610 кв. м.

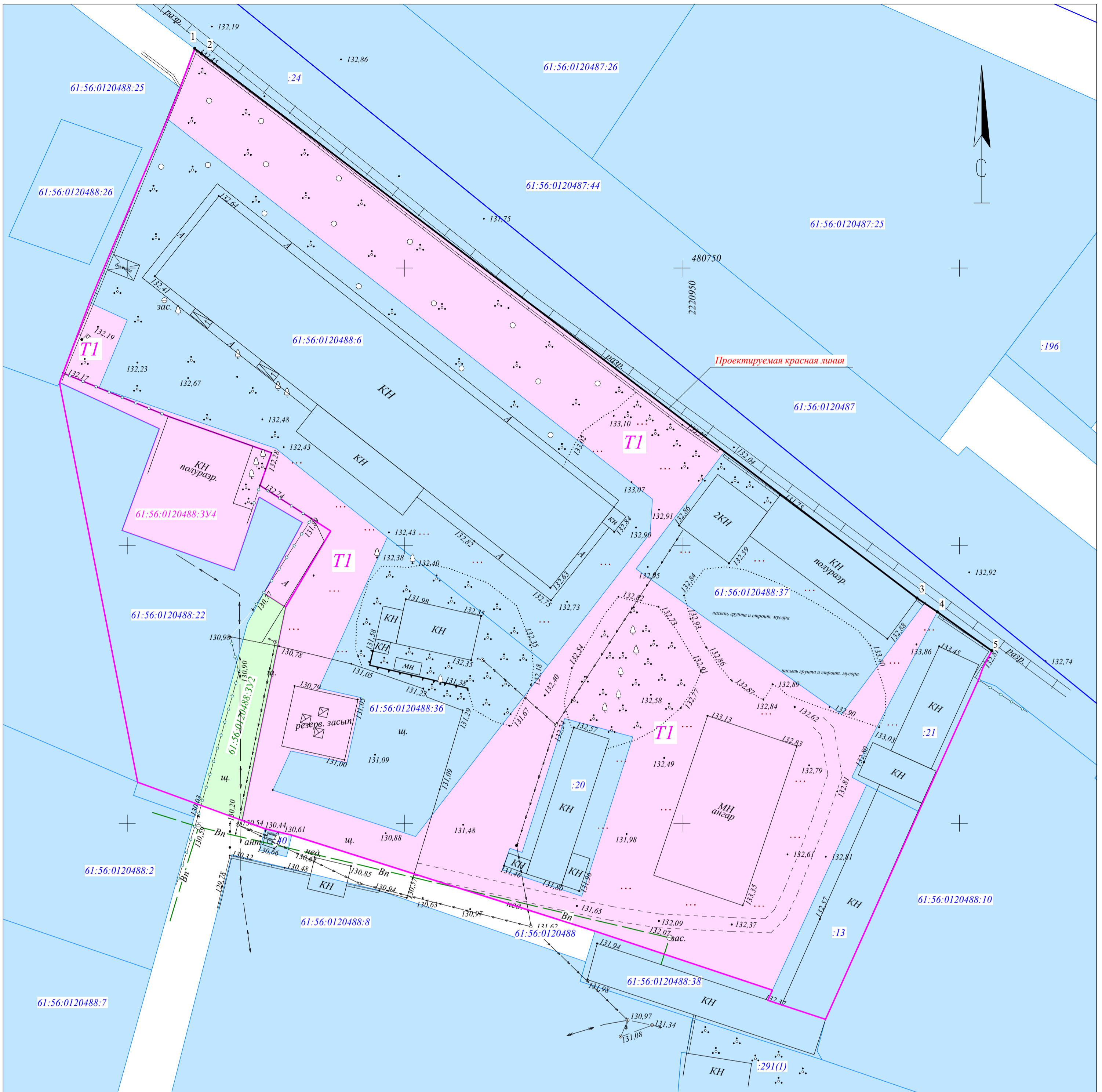
Вид разрешённого использования — "Коммунальное обслуживание"

Категория земель — земли населенных пунктов.

5. Обратится в Администрацию города Новошахтинск за присвоением адресов образуемым земельным участкам.

6. Земельные участки, не требующие вмешательства в части изменения и уточнения характеристик, с кадастровыми номерами: 61:56:0120488:22.

## Графические приложения



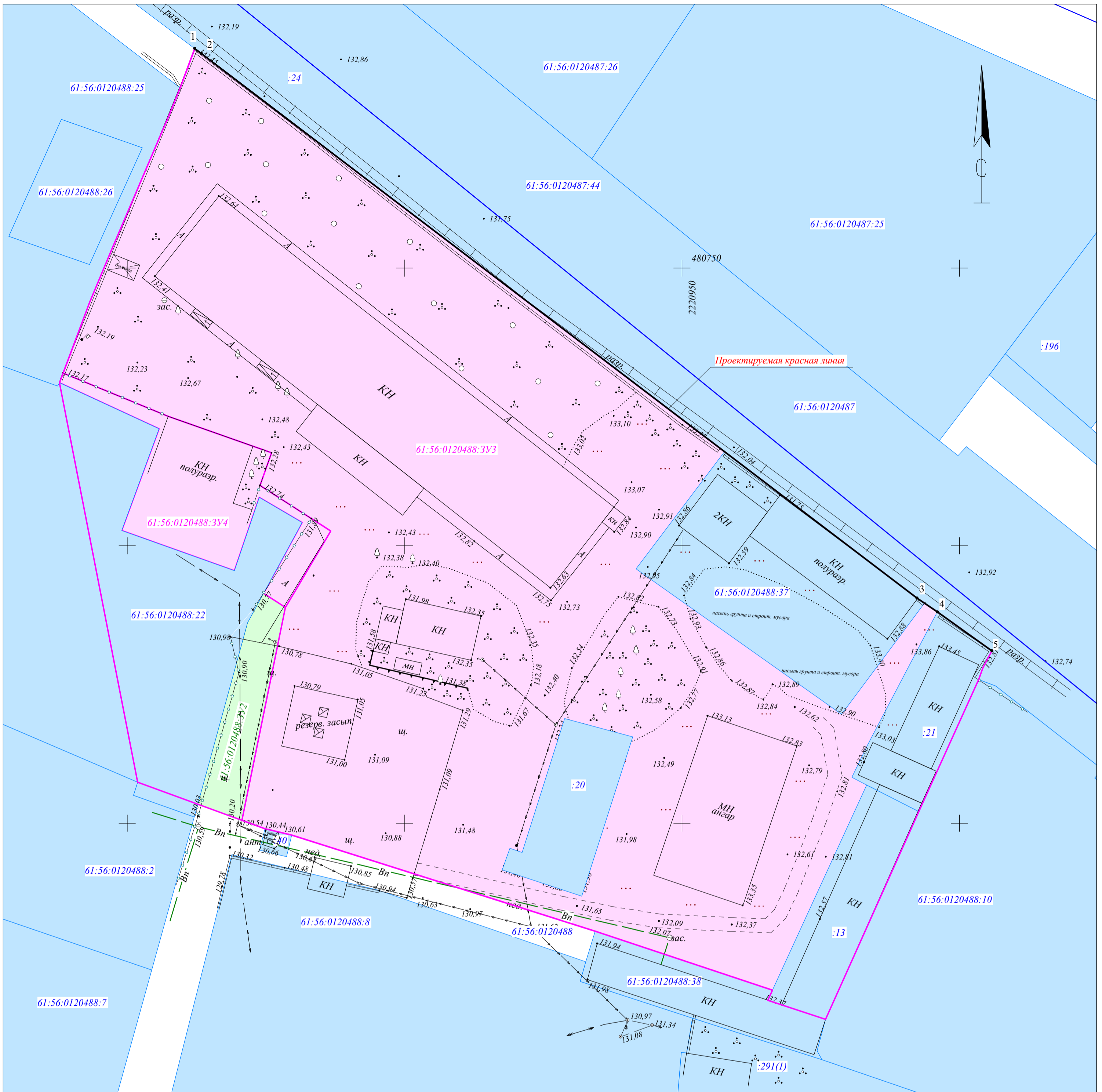
Условные обозначения:

- Условная граница рассматриваемой территории
- Проектируемая красная линия
- Характерная точка проектируемой красной линии
- Существующий элемент планировочной структуры - квартал
- Граница существующего земельного участка с границами, установленными в соответствии с требованиями законодательства
- Кадастровый номер существующего земельного участка с установленными границами
- Граница земельных участков, подлежащего образованию
- Условный номер земельного участка, подлежащего образованию
- Граница образуемого земельного участка общего пользования
- Кадастровый номер образуемого земельного участка общего пользования

Система координат - МСК-61  
Система высот - Балтийская

ИПШМТ 01/23-05				"Проект планировки и межевания территории в пределах квартала 61:56:0120488 по улице Советской Конституции в городе Новошахтинск Ростовской области"		
Изм.	Коллич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
Директор		Фаткуллина				
Проверил		Дорош				
Выполнил		Бойко				
Проект межевания территории.				Стадия	Лист	Листов
Чертежи планировки территории				П	1	1
Чертеж межевания территории.				ООО "Кадро М" г. Шахты 2023 г. Масштаб 1:500		
1 Этап						



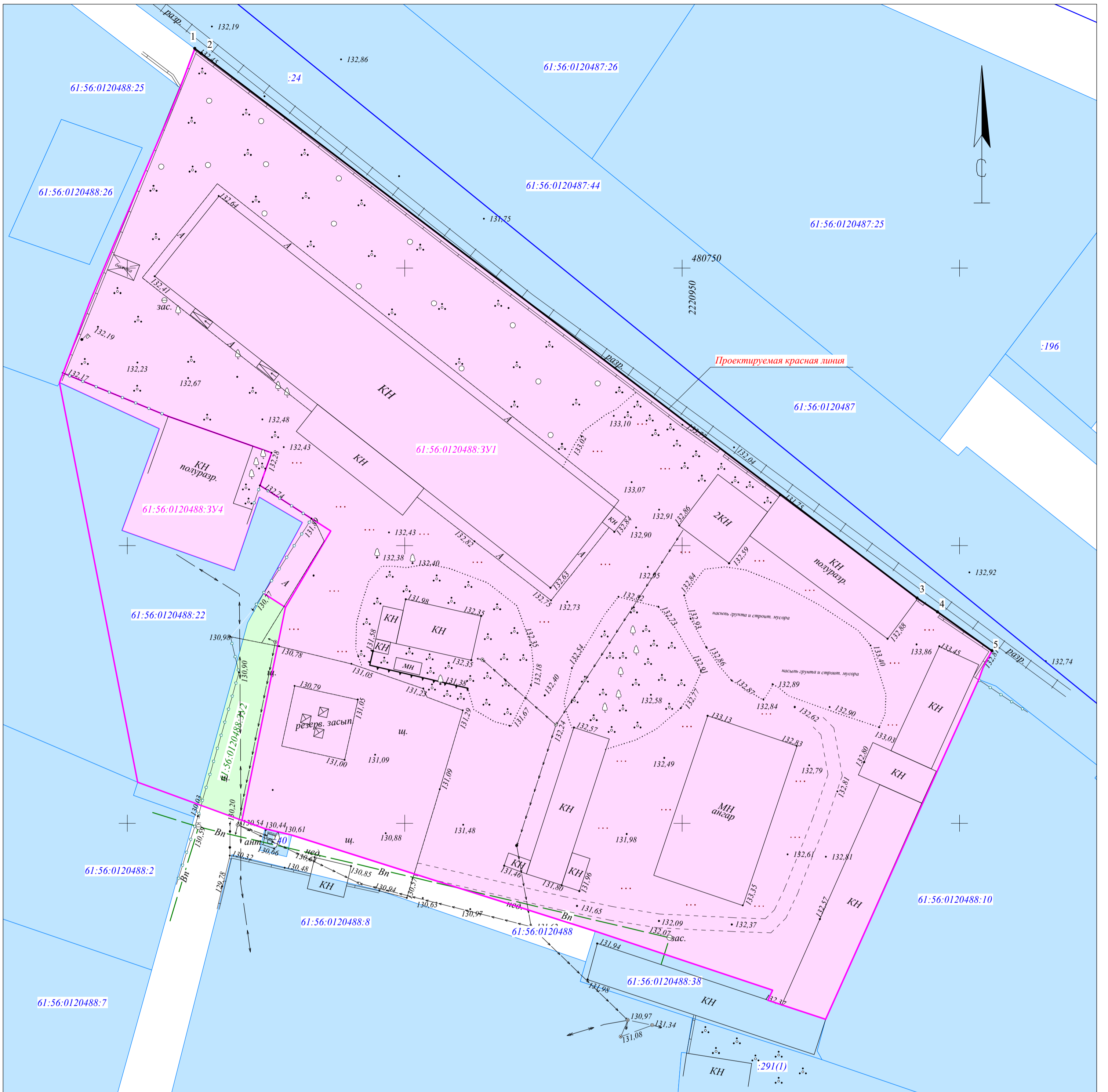


Условные обозначения:

- - Условная граница рассматриваемой территории
- - Проектируемая красная линия
- <sup>1</sup> - Характерная точка проектируемой красной линии
- - Существующий элемент планировочной структуры - квартал
- Граница существующего земельного участка с границами, установленными в соответствии с требованиями законодательства
- 61:56:0120488:22 - Кадастровый номер существующего земельного участка с установленными границами
- Граница земельных участков, подлежащего образованию
- 61:56:0120488:3V4 - Условный номер земельного участка, подлежащего образованию
- Граница образуемого земельного участка общего пользования
- 61:56:0120488:3V2 - Кадастровый номер образуемого земельного участка общего пользования

Система координат - МСК-61  
Система высот - Балтийская

Изм.				Лист				№ док.				Подпись				Дата			
ППиМТ 01/23-06																			
"Проект планировки и межевания территории в пределах квартала 61:56:0120488 по улице Советской Конституции в городе Новошахтинск Ростовской области"																			
Проект межевания территории.								Стадия		Лист		Листов							
Чертежи планировки территории								П		1		1							
Чертеж межевания территории.								ООО "Кадро М"											
2 Этап								г. Шахты 2023 г.											
								Масштаб 1:500											



Условные обозначения:

- Условная граница рассматриваемой территории
- Проектируемая красная линия
- Характерная точка проектируемой красной линии
- Существующий элемент планировочной структуры - квартал
- Граница существующего земельного участка с границами, установленными в соответствии с требованиями законодательства
- 61:56:0120488:22 - Кадастровый номер существующего земельного участка с установленными границами
- Граница земельных участков, подлежащего образованию
- 61:56:0120488:3V4 - Условный номер земельного участка, подлежащего образованию
- Граница образуемого земельного участка общего пользования
- 61:56:0120488:3V2 - Кадастровый номер образуемого земельного участка общего пользования

Система координат - МСК-61  
Система высот - Балтийская

ИПШМТ 01/23-07			
"Проект планировки и межевания территории в пределах квартала 61:56:0120488 по улице Советской Конституции в городе Новошахтинск Ростовской области"			
Изм.	Кол.	Лист	Дата
Директор	Фатуллин		
Проверил	Дорош		
Выполнил	Бойко		
Проект межевания территории.		Стадия	Лист
Чертежи планировки территории		П	1
Чертеж межевания территории.			
3 Этап			
		ООО "Кадро М" г. Шахты 2023 г. Масштаб 1:500	