



**Проект планировки и проект межевания территории,  
предусматривающие размещение линейного объекта**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

«Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роцца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23:40:0000000:6913, 23:40:0305014:551»

06/02/23-ДПТ-4

Том 4

Санкт-Петербург  
2023 год

**Проект планировки и проект межевания территории,  
предусматривающие размещение линейного объекта**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

«Строительство примыканий в границах полосы отвода  
автомобильной дороги общего пользования федерального  
значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-  
Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к  
съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для  
обеспечения транспортного доступа к территории  
туристско-рекреационного кластера "Марьина Роща",  
располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23  
:40:0000000:6913, 23:40:0305014:551»

06/02/23-ДПТ-4

Том 4

Генеральный директор



А.А. Васильев

Главный инженер проекта

М.Ю. Медведев

Санкт-Петербург  
2023 год



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23 :40:0000000:6913, 23:40:0305014:551*

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

<b>Обозначение тома</b>	<b>Наименование</b>
06/02/23-ДПТ-1	Том 1. Проект планировки территории. Основная часть
06/02/23-ДПТ-2	Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
06/02/23-ДПТ-3	Том 3. Проект межевания территории. Основная часть.
06/02/23-ДПТ-4	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23 :40:0000000:6913, 23:40:0305014:551*

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>№ стр.</b>
1	Пояснительная записка	4
2	Графическая часть	10
2.1	Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1 000	11



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23 :40:0000000:6913, 23:40:0305014:551*

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23 :40:0000000:6913, 23:40:0305014:551*

## ОГЛАВЛЕНИЕ

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 .....	2
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	4
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	4
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	4

## **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**

Формирование частей земельных участков осуществляется из земель и земельных участков, находящихся в государственной и частной собственности:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения за исключением земельных участков, предназначенных для размещения автомобильных дорог и железнодорожного полотна.

Местоположение границ образуемых частей земельных участков установлено в соответствии с границами зон планируемого размещения линейного объекта и границами зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, которые приняты с учетом минимальных пересечений с существующими подземными, надземными коммуникациями и нормативно допустимых расстояний от зданий и сооружений, не противоречит нормативно-технической документации и согласуется с существующими зонами с особыми условиями использования территории.

Границы зон планируемого размещения линейного объекта обусловлены местоположением трассы автомобильной дороги, прохождение которой выбрано с учетом минимальных пересечений с существующими подземными, надземными коммуникациями и нормативно допустимых расстояний от зданий и сооружений, а также не противоречит нормативно-технической документации.

Ширина полосы движения переходно-скоростных полос принята 3,75 м в соответствии с п. 6.81 СП 34.13330.2021.

Длина полосы разгона равна 250 м в соответствии с табл. 6.7 СП 34.13330.2021, длина полосы торможения равна 240 м в соответствии с табл. 6.10 СП 34.13330.2021.

Длина участка отгона переходно-скоростных полос принята 80 м в соответствии с п. 6.80 СП 34.13330.2021.

Ширина обочины на участке устройства переходно-скоростных полос принята 2,50 м в соответствии с п. 5.24 СП34.13330.2021.

Уширение существующего земляного полотна в местах устройства переходно-скоростных полос на участке проектирования 2 вызывает необходимость в удлинении существующих водопропускных труб, расположенных в теле насыпи автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 «Дон» Москва –Воронеж – Ростов-на-Дону – Краснодар – Новороссийск.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, устанавливается в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов линейных объектов.

Граница зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, обусловлены местоположением трассы газопровода, прохождение которой выбрано с учетом минимальных пересечений с существующими подземными, надземными коммуникациями и нормативно допустимых расстояний от зданий и сооружений, а также не противоречит нормативно-технической документации.

Ширина границы зон планируемого размещения газопровода составляет 4 м.

В проекте межевания территории образуются части земельных участков, отводимые во временное и постоянное пользование. В постоянное пользование отводятся земли под автомобильные дороги. Во временное пользование отводятся земли под строительство газопровода.

Согласно п. 4 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Действие регламентов, указанных в правилах землепользования и застройки на части земельного участка, не распространяется. В связи с чем, требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам образуемых земельных участков/частей земельных участков не устанавливаются.



## **2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Настоящим проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков и частей земельных участков на период строительства и эксплуатации объекта в соответствии с частью I.I Земельного кодекса Российской Федерации:

1. Образование частей земельных участков.

## **3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Образуемые части земельных участков сформированы по границам существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, а также с учетом проектных решений по размещению линейного объекта.

Размеры образуемых земельных участков и частей земельных участков принимаются исходя из условий минимального занятия земель и технологической целесообразности, с учетом действующих норм и правил проектирования и решений по организации реконструкции, а также с учетом требований земельного законодательства к образуемым земельным участкам.

Размер образуемых частей земельных участков определяется по границам зон планируемого размещения линейных объектов и границам зон планируемого размещения объектов линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, нормами отвода земельных участков, а также в соответствии с проектными решениями.

Площадь образуемых земельных участков/частей земельных участков на период эксплуатации линейного объекта составляет 14 040 кв. м.

Площадь образуемых земельных участков/частей земельных участков на период строительства линейного объекта составляет 2 020 кв. м.

## **4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Согласно ст. 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях:

– для устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

– 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.

Согласно ст. 23 Земельного кодекса РФ публичный сервитут должен устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

В соответствии со ст. 39.41 Земельного кодекса Российской Федерации границы устанавливаемого публичного сервитута соответствуют границам зоны планируемого размещения линейных объектов

Граница зоны планируемого размещения линейного объекта установлена в настоящей документации по планировке территории.

Перечень земельных участков в границах публичного сервитута, устанавливаемого по границе зоны планируемого размещения линейного объекта, представлен в Томе 3.



## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

*Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьино Роца", располагаемого на земельных участках 23:40:0305014:205, 23 :40:0000000:6913, 23:40:0305014:551*

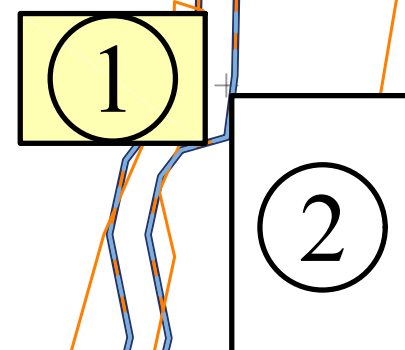
## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ





23:40-6.1399  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Четвертая подзона приаэродромной территории  
 аэродрома Геленджик часть 6 (Сектор 8)

Схема совмещения листов



23:00-6.1054  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Придорожная полоса автомобильной дороги общего  
 пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва  
 - Воронеж - Ростов-на-Дону - Краснодар -  
 Новороссийск на участках км 1486+000 - 1513+800, км  
 1513+800 - км 1543+000, расположенных в границах г.  
 Геленджик, г. Новороссийск Краснодарского края

**Примечание к чертежу:**

Границы устанавливаемых публичных сервитутов соответствуют границам зон планируемого размещения линейных объектов.  
 Границы зон планируемого размещения линейных объектов, устанавливаются в соответствии с нормами отвода земельных участков и технологической необходимостью.  
 Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции, в связи с изменением их местоположения, устанавливаются в соответствии с нормами отвода земельных участков и технологической необходимостью.  
 Основания определения границ зон планируемого размещения указаны в Томе 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.».  
 Границы охранных зон, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов, определяются в соответствии нормативными документами.  
 Границы зон с особыми условиями использования территории указаны в соответствии с материалами документов территориального планирования, со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и исходными данными.  
 Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения и их охранные зоны отсутствуют. Границы лесничества отсутствуют. Объекты культурного наследия и их охранные зоны отсутствуют.

23:40-6.188  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Прибрежная защитная полоса реки Яшамба

23:40-6.2483  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Водоохранная зона реки Яшамба

1. Система координат МСК-23 зона 1
2. Система высот Балтийская 1977 г.
3. Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.
4. Топографическая съемка выполнена в феврале 2023 г.

- Условные обозначения**
- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в связи с размещением автомобильных дорог
  - Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в связи с техническим перевооружением газопровода
  - Охранная зона проектируемого газопровода
  - Охранная зона проектируемой кабельной линии 0,4кВ
  - Границы существующих зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости
  - Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
  - Границы водоохранной зоны
  - Границы прибрежной защитной полосы
  - Приаэродромная территория, подзона 5, 6
  - Границы существующих публичных сервитутов, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости

					06/02/23-ДПТ-4					
					Строительство примыканий в границах полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва-Воронеж-Ростов-на-Дону-Краснодар Новороссийск на км 1518+725 (лево) и примыкания к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Марьяна Роца", расположенного на земельных участках 23:40:0305014.205, 23:40:0000000.6913, 23:40:0305014.551					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Индок.	Подпись	Дата	Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
Генеральный директор				Васильев А.А.	2023			1	2	
Главный инженер				Медведев М.Ю.	2023					
Разработал				Пронина Е.А.	2023					
					Чертеж межевания территории Масштаб 1:1 000					

Линия совмещения с листом 2



1

2

23:40-6.300  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Изменение границ установленной санитарно-защитной  
 зона для новых Виноградных насаждений ООО "Шато  
 де Талю" и ООО "ПУД" п. Виноградный

23:00-6.1054  
 Зона с особыми условиями использования территории  
 Придорожная полоса автомобильной дороги общего  
 пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва  
 - Воронеж - Ростов-на-Дону - Краснодар -  
 Новороссийск на участках км 1486+000 - 1513+800, км  
 1513+800 - км 1543+000, расположенных в границах г.  
 Геленджик, г. Новороссийск Краснодарского края

23:40-6.407  
 Зона публичного сервитута  
 Публичный сервитут в целях переноса объектов  
 электросетевого хозяйства в отношении земельного  
 участка с кадастровым номером 23:40:0000000:6303

23:40-6.1399  
 Зона с особыми условиями использования  
 территории  
 Четвертая подзона приаэродромной  
 территории аэродрома Геленджик часть 6  
 (Сектор 8)

Примечание к чертежу:

- Границы устанавливаемых публичных сервитутов соответствуют границам зон планируемого размещения линейных объектов.
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов, устанавливаются в соответствии с нормами отвода земельных участков и технологической необходимостью.
- Границы зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции, в связи с изменением их местоположения, устанавливаются в соответствии с нормами отвода земельных участков и технологической необходимостью.
- Обоснования определения границ зон планируемого размещения указаны в Томе 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка».
- Границы охранных зон, подлежащие установлению в связи с размещением линейных объектов, определяются в соответствии с нормативными документами.
- Границы зон с особыми условиями использования территории указаны в соответствии с материалами документов территориального планирования, со сведениями Единого государственного реестра недвижимости и исходными данными.
- Особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения и их охранные зоны отсутствуют. Границы лесничества отсутствуют. Объекты культурного наследия и их охранные зоны отсутствуют.

1. Система координат МСК-23 зона 1
2. Система высот Балтийская 1977 г.
3. Сплошные горизонталы проведены через 0,5 м.
4. Топографическая съемка выполнена в феврале 2023 г.

Условные обозначения

- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в связи с размещением автомобильных дорог
- Границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в связи с техническим перевооружением газопровода
- Охранная зона проектируемого газопровода
- Охранная зона проектируемой кабельной линии 0,4кВ
- Границы существующих зон с особыми условиями использования территории, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости
- Границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
- Границы водоохранной зоны
- Границы прибрежной защитной полосы
- Приаэродромная территория, подзона 5, 6
- Границы существующих публичных сервитутов, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости

Линия совмещения с листом 1

06/02/23-ДПТ-4				
Спроектировано применительно к границам полосы отвода автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-4 "Дон" Москва - Воронеж - Ростов-на-Дону - Краснодар - Новороссийск на км 1518+725 (лево) и приращения к съезду транспортной развязки на км 1519+600 (лево) для обеспечения транспортного доступа к территории туристско-рекреационного кластера "Мальвина Рошас", расположенного на земельных участках 23:40:0305074:025, 23:40:0000000:071, 23:40:0305074:551				
Изм.	Кол.ч.	Лист	Мдк.	Подпись
Генеральный инженер	Васильев А.А.	2023		
Главный инженер	Медведев М.Ю.	2023		
Разработчик	Франца Е.А.	2023		
Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию			Стадия	Лист
Чертеж межевания территории			2	2
Масштаб 1:1 000			