



Муниципальное унитарное предприятие
«Архитектурно-планировочное бюро»
346411 г. Новочеркасск, Ростовская обл., ул. 26 Бакинских комиссаров, 8
тел_факс (863-52) 4-00-26, e-mail: apbnovoch@mail.ru

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации
города Новочеркаска

Проект изменений в документацию по планировке территории,
ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр.Цен-
тральным, утвержденную постановлением Администрации города
от 05.09.2012 №2086

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Межевание территории, ограниченной улицами Гагарина,
Худякова, Петровской, пр.Центральным

001-2021-ПМ

Том 2



Муниципальное унитарное предприятие
«Архитектурно-планировочное бюро»
346411 г. Новочеркасск, Ростовская обл., ул. 26 Бакинских комиссаров, 8
тел_факс (863-52) 4-00-26, e-mail: apbnovoch@mail.ru

Заказчик: Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации
города Новочеркаска

Проект изменений в документацию по планировке территории,
ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр.Цен-
тральным, утвержденную постановлением Администрации города
от 05.09.2012 №2086

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Межевание территории, ограниченной улицами Гагарина,
Худякова, Петровской, пр.Центральным

001-2021-ПМ

Том 2

Директор МУП «АПБ»

Е. Э. Исаева

Начальник отдела

В. К. Пачулия

Содержание тома

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
001-2021-ПМ-С	Содержание тома	лист 2
001-2021-СП	Состав проекта	лист 3
001-2021-ПМ.ПЗ	Пояснительная записка	лист 4-17
001-2021-ПМ	Графическая часть	
	л.1 – Схема расположения элемента планировочной структуры на территории муниципального образования г. Новочеркасск	лист 18
	л.2 – Чертеж межевания территории М1:1000	лист 19
	л.3 - Координаты границ образуемых земельных участков	лист 20
	л.4 - Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений М 1:1000	лист 21
	л.5 - Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	лист 22
	Приложения	
	Выписка из реестра членов саморегулируемой организации	
	Постановление Администрации города Новочеркаска от 01,03,2021 № 221 «О разрешении разработки проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным	
	Постановление Администрации города Новочеркаска от 15.04.2021 № 485«О внесении изменения в постановление Администрации города от 01.03.2021 № 221 «О разрешении разработки проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным»	
	Техническое задание на разработку документации	

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

001-2021-ПМ-С

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.			Кононович О.Н.		07.21
Нач. отд.			Пачулия В.К.		07.21

Содержание тома

Стадия	Лист	Листов
П	1	1
МУП «АПБ» г. Новочеркасск		

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1	2	3
1	001-2021-ПП	Планировка территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным	
2	001-2021-ПМ	Межевание территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным	

Согласовано	

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

Инв. № подл.	
--------------	--

						001-2021-ПМ-С			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Кононович О.Н.			07.21	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Нач. отд.		Пачулия В.К.			07.21		МУП «АПБ» г. Новочеркасск		

1 Общие данные

Документация по планировке территории разработана в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- постановления Администрации города Новочеркаска от 01.03.2021 № 221 «О разрешении разработки проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным»;
- постановления Администрации города Новочеркаска от 15.04.2021 № 485 «О внесении изменения в постановление Администрации города от 01.03.2021 № 221 «О разрешении разработки проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным»»;
- технического задания на разработку проекта изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Гагарина, Худякова, Петровской, пр. Центральным, утверждённую постановлением Администрации города от 05.09.2012 № 2086.

Градостроительная документация разработана в соответствии со следующими нормативами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (ред. от 30.04.2021)
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021)
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Новочеркасск» (в ред. от 27.03.2020).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах существующих элементов планировочной структуры.

Целью проекта межевания является:

- анализ фактического землепользования;

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПМ.ПЗ

Лист

2

- выделение новых участков для размещения индивидуальных (одноквартирных) жилых домов.

Сформированные земельные участки должны обеспечить возможность землепользования в соответствии с правилами землепользования и застройки и градостроительными нормативами. Структура землепользования в пределах рассматриваемой территории, сформированная в результате межевания, должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования этой территории.

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-61. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

3 Рекомендации по порядку установления границ 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 (собственников смежных участков).

Площади земельных участков, вынесенных в натуру, могут отличаться от проектных площадей, расхождение площадей обусловлено точностью закрепления участков на местности.

4 Структура территории, образуемая в результате межевания

Данным проектом предусматривается:

- выделение новых участков для размещения индивидуальных (одноквартирных) жилых домов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

В административном отношении земельные участки находятся на территории муниципального образования г. Новочеркасск Ростовской области.

Категория земель – земли населенных пунктов.

5 Сервитуты и иные обременения

Существующие обременения на территории формируемых земельных участков отсутствуют.

6 Формирование земельных участков

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах установленных красных линий, ограничивающих территорию разработки проекта межевания и отделяющих территории общего пользования от внутриквартальных территорий, подлежащих передаче физическим и юридическим лицам на разном праве. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков (при наличии) и проездов, естественным границам, границам отвода магистральных инженерно-транспортных коммуникаций.

Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального значения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости и земельных участков, включая проезды и проходы к ним, путем установления границ территорий общего пользования, в том числе, внутри красных линий, а также путем установления зон действия ограничений на право доступа к земельным участкам (объектам недвижимости).

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших на период застройки указанных территорий.

Характеристики проектируемых (образуемых) земельных участков

В процессе разработки проекта межевания сформировано 20 земельных участков 61:55:0021702:ЗУ1.1-1.6, 61:55:0021702:ЗУ2.1-2.4, 61:55:0021702:ЗУ3.1-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ПМ.ПЗ

Лист

4

3.5, 61:55:0021905:ЗУ4.1-4.5, с видом разрешенного использования – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома.

Земельный участок определяется исходя из необходимости размещения на его территории следующих элементов:

- территории под зданиями;
- проездов и пешеходных путей, ведущих к зданию;
- парковок;
- зеленых насаждений.

В соответствии с требованиями градостроительного регламента для зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными многоквартирными жилыми домами (кодированное название зоны Ж-3, ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Новочеркасск"), в которой находится формируемый земельный участок, предельные параметры земельных участков для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»:

- Ширина земельных участков по красной линии, м:
 - минимальная – 5 м;
 - максимальная – не устанавливается.
- Площадь земельных участков, м²:
 - минимальная – не устанавливается;
 - максимальная – не устанавливается.
- Минимальные отступы от границ земельных участков, м:
 - примыкающей к красной линии и (или) территории общего пользования, в том числе улице, проезду -5 м (размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки);
 - примыкающей к границам смежного земельного участка – 3 м (в условиях градостроительной реконструкции допускается уменьшение отступа до 1 м при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил).
- Предельное количество этажей зданий, строений и сооружений – 3 м;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ПМ.ПЗ

Лист

5

– максимальный процент застройки в границах земельного участка - не устанавливается.

Образуемые земельные участки расположены в границах кадастровых кварталов 61:55:0021702 и 61:55:0021905 на землях государственной неразграниченной собственности, находящихся в ведении муниципального образования г. Новочеркасск.

Межевание земельных участков выполнено с учетом местоположения границ земельных участков, расположенных в непосредственной близости от формируемых земельных участков.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
						ПМ.ПЗ	

Ведомость формируемых земельных участков

Условный номер участка	Местоположение	Категория земель	Площадь, м ²	Способ формирования	Расположение в зоне ограничений	Назначение по проекту планировки (вид разрешенного использования)
61:55:0021702:ЗУ1.1	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, им, Худякова	Земли населенных пунктов	680	Из незаграниченных земель муниципальной собственности г, Новочеркаска	-	Для индивидуального жилищного строительства (ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Новочеркасск")
61:55:0021702:ЗУ1.2	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, им, Худякова	--/--	680	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ1.3	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, им, Худякова	--/--	680	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ1.4	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	680	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ1.5	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	680	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ1.6	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	680	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ2.1	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Близкий	Земли населенных пунктов	618	Из незаграниченных земель муниципальной собственности г, Новочеркаска	-	Для индивидуального жилищного строительства (ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Новочеркасск")
61:55:0021702:ЗУ2.2	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Близкий	--/--	667	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ2.3	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Гагарина	--/--	600	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ2.4	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Близкий	--/--	600	--/--	-	--/--

Взам. инв. №	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПМ.ПЗ	
						Лист	
						7	

Условный номер участка	Местоположение	Категория земель	Площадь, м ²	Способ формирования	Расположение в зоне ограничений	Назначение по проекту планировки (вид разрешенного использования)
61:55:0021702:ЗУ3.1	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, им, Худякова	Земли населенных пунктов	602	Из неразграниченных земель муниципальной собственности г, Новочеркаска	-	Для индивидуального жилищного строительства (ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Новочеркасск")
61:55:0021702:ЗУ3.2	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, им, Худякова	--/--	791	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ3.3	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	603	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ3.4	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	601	--/--	-	--/--
61:55:0021702:ЗУ3.5	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Усадебная	--/--	637	--/--	-	--/--
61:55:0021905:ЗУ4.1	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Славный	Земли населенных пунктов	709	Из неразграниченных земель муниципальной собственности г, Новочеркаска	-	Для индивидуального жилищного строительства (ст. 36 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Новочеркасск")
61:55:0021905:ЗУ4.2	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Славный	--/--	625	--/--	-	--/--
61:55:0021905:ЗУ4.3	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Петровская	--/--	652	--/--	-	--/--
61:55:0021905:ЗУ4.4	Ростовская область, г, Новочеркасск, проезд Славный	--/--	637	--/--	-	--/--
61:55:0021905:ЗУ4.5	Ростовская область, г, Новочеркасск, ул, Петровская	--/--	621	--/--	-	--/--

Взам. инв. №	Подпись и дата						
Инв. № подл.							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПМ.ПЗ	
						Лист	
						8	

Каталог координат земельного участка

61:55:0021702:3У1.1

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447847,98	2235138,66		
			22,67	121° 48' 47"
2	447836,03	2235157,93		
			30,01	211° 48' 47"
3	447810,53	2235142,11		
			22,67	301° 48' 29"
4	447822,48	2235122,84		
			30,01	31° 48' 47"

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У1.2

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447836,03	2235157,93		
			22,67	121° 48' 58"
2	447824,08	2235177,19		
			30,01	211° 48' 47"
3	447798,58	2235161,37		
			22,67	301° 48' 29"
4	447810,53	2235142,11		
			30,01	31° 48' 47"

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У1.3

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447824,08	2235177,19		
			22,67	121° 48' 44"
2	447812,13	2235196,45		
			30,00	211° 48' 33"
3	447786,63	2235180,64		
			22,67	301° 48' 29"
4	447798,58	2235161,37		
			30,00	31° 48' 47"

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У1.4

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447822,48	2235122,84		
			22,67	121° 48' 29"
2	447810,53	2235142,11		
			30,00	211° 48' 47"
3	447785,04	2235126,3		
			22,67	301° 48' 51"
4	447796,99	2235107,03		
			30,00	31° 48' 47"

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

ПМ.ПЗ

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У1.5

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447810,53	2235142,11		
			22,67	121° 48' 54"
2	447798,58	2235161,37		
			30,00	211° 48' 47"
3	447773,08	2235145,55		
			22,67	301° 50' 39"
4	447785,04	2235126,3		
			30,00	31° 48' 47"

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У1.6

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447798,58	2235161,37		
			22,67	121° 48' 44"
2	447786,63	2235180,64		
			30,00	211° 48' 33"
3	447761,13	2235164,82		
			22,67	301° 48' 29"
4	447773,08	2235145,55		
			30,00	31° 48' 47"

Площадь: 680 м²

61:55:0021702:3У2.1

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447750,89	2235078,45		
			3,20	99° 18' 49"
2	447750,37	2235081,62		
			43,39	166° 50' 7"
3	447708,12	2235091,5		
			1,83	190° 33' 57"
4	447706,32	2235091,16		
			34,31	301° 48' 57"
5	447724,41	2235062,01		
			31,17	31° 50' 25"

Площадь 618 м²

61:55:0021702:3У2.2

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447724,41	2235062,01		
			34,31	121° 48' 57"
2	447706,32	2235091,16		
			10,31	190° 33' 57"
3	447696,18	2235089,27		
			8,39	211° 55' 9"
4	447689,07	2235084,84		
			38,03	301° 48' 33"

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПМ.ПЗ

Лист

10

5	447709,11	2235052,52		
			18,00	31° 48' 57"

Площадь: 667 м²

61:55:0021702:3У2.3

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447709,11	2235052,52		
			19,00	121° 48' 33"
2	447699,10	2235068,67		
			31,59	211° 48' 58"
3	447672,26	2235052,01		
			19,00	301° 46' 11"
4	447682,26	2235035,86		
			31,6	31° 48' 57"

Площадь: 600 м²

61:55:0021702:3У2.4

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447699,10	2235068,67		
			19,03	121° 48' 33"
2	447689,07	2235084,84		
			31,59	211° 55' 7"
3	447662,25	2235068,14		
			18,97	301° 48' 57"
4	447672,26	2235052,01		
			31,59	31° 48' 58"

Площадь: 600 м²

61:55:0021702:3У3.1

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447606,52	2235527,88		
			20,07	121° 48' 28"
2	447595,94	2235544,94		
			29,92	211° 44' 4"
3	447570,49	2235529,2		
			20,11	301° 36' 27"
4	447581,03	2235512,07		
			29,99	31° 48' 32"

Площадь: 602 м²

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПМ.ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

61:55:0021702:3У3.2

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447595,94	2235544,94		
			18,93	121° 48' 28"
2	447585,96	2235561,03		
			33,53	185° 18' 51"
3	447552,58	2235557,93		
			33,85	301° 56' 39"
4	447570,49	2235529,20		
			29,92	31° 44' 4"

Площадь: 791 м²

61:55:0021702:3У3.3

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447581,03	2235512,07		
			20,11	121° 36' 27"
2	447570,49	2235529,2		
			30,08	211° 21' 7"
3	447544,8	2235513,55		
			20,13	302° 12' 13"
4	447555,53	2235496,52		
			29,87	31° 22' 30"

Площадь: 603 м²

61:55:0021702:3У3.4

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447570,49	2235529,2		
			20,00	121° 56' 39"
2	447559,91	2235546,17		
			30,03	211° 21' 10"
3	447534,26	2235530,55		
			20,00	301° 48' 57"
4	447544,8	2235513,55		
			30,08	31° 21' 7"

Площадь: 601 м²

Ив. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПМ.ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

61:55:0021702:3У3.5

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447559,91	2235546,17		
			13,85	121° 56' 39"
2	447552,58	2235557,93		
			33,52	185° 18' 53"
3	447519,2	2235554,82		
			28,57	301° 48' 57"
4	447534,26	2235530,55		
			30,03	31° 21' 10"

Площадь: 637 м²

61:55:0021905:3У4.1

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447477,8	2235535,38		
			5,04	123° 51' 37"
2	447474,99	2235539,57		
			34,00	213° 51' 36"
3	447446,76	2235520,63		
			36,69	303° 52' 20"
4	447467,21	2235490,16		
			46,44	76° 48' 51"

Площадь: 709 м²

61:55:0021905:3У4.2

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447467,21	2235490,16		
			13,9	123° 51' 37"
2	447459,47	2235501,7		
			28,89	213° 51' 37"
3	447435,48	2235485,61		
			23,49	302° 27' 41"
4	447448,08	2235465,79		
			13,03	32° 26' 33"
5	447459,08	2235472,78		
			12,54	58° 23' 21"
6	447465,66	2235483,47		
			6,88	76° 57' 30"

Площадь: 625 м²

61:55:0021905:3У4.3

Точка, №	X	Y	Длина, м	Дирекционный угол
1	447459,47	2235501,7		
			22,79	123° 52' 47"
2	447446,76	2235520,63		
			28,31	213° 51' 37"
3	447423,25	2235504,85		
			22,8	302° 25' 25"

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПМ.ПЗ

Лист

13

