



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010
Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район
город Зеленокумск
улица Мира,26, офис 10(2 этаж)
ТЕЛ:8(928)810-17-88,
8(988)860-4-111

Заказчик – Джалавян Геворк Феликсович

Документация по планировке территории (проект межевания территории),
земельного участка с КН 26:26:011201:114

05-К-2023

Директор	Ткаченко Н. А.
ГИП	Ткаченко Н. А.
Техник-архитектор	Шевченко К.Л.

2023г.

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ
ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО

СРО-П-161-09092010
Регистрационный номер в реестре членов: 1330

Ставропольский край Советский район
город Зеленокумск
улица Мира, 26, офис 10(2 этаж)
ТЕЛ: 8(928)810-17-88,
8(988)860-4-111

Арх. № _____

Заказчик – Джалавян Геворк Феликсович

Документация по планировке территории (проект межевания территории),
земельного участка с КН 26:26:011201:114

05-К-2023

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: _____ Джалавян Г. Ф.
подпись

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

2023г.

1. Техническое задание на разработку документации по проекту планировки и проекту межевания территории

№ п/п	Перечень основных требований	Основные данные и требования
1.	Заказчик	Джалавян Геворк Феликсович
2.	Разработчик градостроительной документации	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО
3.	Вид градостроительной документации	Документация по планировке территории (проект межевания территории), земельного участка с КН 26:26:011201:114
4.	Основание для разработки градостроительной документации	Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; закон Ставропольского края от 12.07.2006 №57-кз «О территориальном планировании и планировке территории в Ставропольском крае»; «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ; «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136;
5.	Район/город строительства	Город Георгиевск
6.	Характеристика объекта	площадь 2937 кв.м.
7.	Исходные данные	Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные в органах Росреестра в форме кадастровых планов территории; Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Сагателян Давид Вагифович в 2023 году в М 1:500; Документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г.Георгиевска);
8.	Требования к предпроектному анализу	Выполнить градостроительный анализ проектируемого района в соответствии с действующими на территории РФ методиками
9.	Требования к планировочной организации	Разработать проект планировки (проект межевания) территории с соблюдением градостроительных и иных действующих нормативов и правил; Планировочным решением учесть сохраняемую существующую застройку, действующие землеотводы,

		перспективное развитие транспортной инфраструктуры, наличие линейных объектов, иные зоны ограничения строительства
10.	Требования функциональному зонированию	Проектом учесть градостроительное зонирование территории (ПЗЗ), определить границы территорий для размещения объектов различного функционального назначения.
11.	Требования к инженерной подготовке и размещения транспорта.	Предусмотреть возможность размещения парковки автотранспортных средств
12.	Требования к благоустройству территории	Предусмотреть благоустройство рассматриваемой территории. Площадок различного назначения и зеленых насаждений в границах проектируемой территории.
13.	Состав работы:	В состав работы входит: -сбор исходных данных; -анализ существующего состояния территории; -разработка проекта планировки (проекта межевания) территории.

Содержание

Состав документации по планировке территории (проект межевания территории)

Оглавление

1. Техническое задание на разработку документации по проекту планировки и проекту межевания территории.....	2
2. Основная часть проекта межевания	5
2.1.Исходная документация	5
2.2 Цели и задачи проекта межевания территории:.....	5
2.3 Природные условия и эколого-средовые ограничения	14
3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.	14
3.2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.	15
4.Графическая часть	18
4.1 Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры на карте города и на кадастровом плане территории.....	19
4.2 Чертеж красных линий, границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (межевания) территории, границы зон планируемого размещения объекта. 1:500. Каталог координат характерных точек.	20
5.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:.....	21
5.1 Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства	22
5. 2. Границы охранных зон инженерных сетей	23
5. 3.Вариант благоустройства прилегающей территории к рассматриваемому объекту	24
Приложения.....	25
Приложение 1 Топографический план.....	26

	ООО АППИБ"Ставрополь "	05-К-2023	5
--	------------------------	-----------	---

2. Основная часть проекта межевания

2.1.Исходная документация

Основанием и исходными данными для разработки проекта планировки являются:
 Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные
 органах Росреестра в форме кадастровых планов территории;
 Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП
 Сагателян Давид Вагифович в 2023 году в М 1:500;
 Документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г.Георгиевска);

2.2 Цели и задачи проекта межевания территории:

- обеспечение устойчивого развития существующей территории;
- установление границ территорий общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объекта;
- определение границ земельных участков с особыми условиями использования территории;
- выделение элементов планировочной структуры и земельных участков или их частей, включаемых в состав земель, подлежащих резервированию для государственных и муниципальных нужд.

Основной задачей проекта межевания территории является проектирование формирования земельных участков. Вопросы, решаемые проектом межевания территории сводятся к определению мест допустимого строительства:

уточнением информации о категории земель по целевому назначению, виду разрешенного использования, форме собственности и виду права на исходные земельные участки;

с уточнением информации о кадастровых номерах, площади, правообладателях существующих земельных участков, предназначенных для размещения объекта капитального строительства, перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично попадают в границы планируемого размещения объекта для целей резервирования.

При разработке проекта межевания территории учтены положения:

Подготовленный проект межевания территории является основанием для последующей подготовки межевых планов для постановки формируемых земельных участков на государственный кадастровый учет. Материалы утвержденного проекта межевания территории должны учитываться при составлении и выдаче градостроительных планов земельных участков.

ОД - Зона делового назначения
Основные виды разрешённого использования
земельных участков зоны ОД

№ п/п	Код классификатора	Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования
1.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
2.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
3.	3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
4.	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам
5.	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи

6.	3.2.4	Общежития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 классификатора
7.	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
8.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
9.	3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги
10.	3.8.2	Представительская деятельность	Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации
11.	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
12.	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))*	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2 классификатора;

			размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра
13.	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
14.	4.4	Магазины**	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
15.	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
16.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
17.	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц
18.	4.8.1	Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок
19.	4.8.2	Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон
20.	4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса
21.	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая

			деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)
22.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
23.	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
24.	12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3 классификатора, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
25.	12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

Условно разрешённые виды разрешённого использования земельных участков зоны ОД

№ п/п/	Код классификатора	Наименование вида разрешённого использования	Описание вида разрешённого использования
1.	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 классификатора
2.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
4.	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0 классификатора, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо
5.	4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
6.	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов

		мероприятий	спорта, ледовых дворцов, ипподромов)
7.	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
8.	5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)
9.	9.3	Историко-культурная деятельность	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремёсел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков зоны ОД

КОД КЛАССИФИКАТОРА	НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
Не подлежат установлению.		

№ п/п	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:		Примечания
1.			
1.1.	минимальный размер земельных участков для объектов торговли и общественного питания	сто квадратных метров	Может быть сокращено после получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации

1.2.	максимальный размер земельного участка для объектов торговли и общественного питания	не подлежит установлению	
1.3.	минимальный и максимальный размеры земельного участка для других объектов капитального строительства	не подлежит установлению	
2.	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	два метра	Может быть сокращено после получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации
3.	Предельная высота зданий	20 метров	
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	семьдесят процентов	Может быть увеличено после получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации
Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:			
5.	Отступ от красных линий (при условии их установления):		
5.1.	для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в отдельных зданиях	не менее двадцати пяти метров	
5.2.	для школ и детских дошкольных учреждений, размещаемых в реконструируемых кварталах	не менее пятнадцати метров	

6.	Размещение вышек сотовой связи должно быть на расстоянии:		
6.1.	от стен общеобразовательных учреждений	тридцать метров	
6.2.	от проезжей части дорог	пять метров	
7.	Площадь рекламных конструкции, расположенных на фасаде зданий и сооружений	не более трех процентов глухой поверхности фасада	

2.3 Природные условия и эколого-средовые ограничения

Рельеф – открытый, крупнохолмистая местность, расчленённая долинами реки Кума и ее притоками р. Подкумок, а также балками.

Участок работ имеет незначительный уклон в юго-восточном направлении. Территория спланирована, углы наклона поверхности не превышают 2°.

Климат территории континентальный. Зима неустойчивая, малоснежная, преобладает пасмурная, влажная с туманами погода. Морозы (-3, -9° С) чередуются оттепелями. Лето жаркое, во второй половине засушливое и знойное (до + 40° С). Температурный режим района характеризуется среднемесячными температурами воздуха от -4° до 23,2°С.

Температура наиболее теплого месяца – июля 23,2°С с абсолютным максимумом 40°С, средняя температура самого холодного месяца - января -4°С, с абсолютным минимумом -34° С. Отрицательные температуры наблюдаются только в декабре, январе и феврале месяцев. Зима сопровождается холодными ветрами и частыми оттепелями, приводящими к сходу снегового покрова. Первые заморозки приходятся на третью декаду октября, последние - на конец апреля и начало мая. Осадки выпадают обычно в первой половине лета (июнь) в виде непродолжительных ливней с грозами, иногда с градом. Среднегодовое количество атмосферных осадков равно 530 мм, из них осадки теплого периода составляют 76 % (309 мм). Наибольшее количество атмосферных осадков приходится на июнь-июль (68мм), наименьшее - на январь (14мм). Наибольшее суточное количество атмосферных осадков составляет 93 мм. Устойчивого снежного покрова обычно не наблюдается. Средняя из наибольших декадных высот снежного покрова достигает за зиму 13 см., максимальная 37-41 см. Стандартная дата образования устойчивого снежного покрова – третья декада января, разрушение первая декада марта.

Преобладающими направлениями ветров в годовом цикле являются ветры восточного и юго-восточного направления, в теплый период - ветры северо-западного и западного направлений. Максимальные скорости ветра фиксируются весной, минимальные – в течение осени, декабря. Число дней с сильным ветром (более 15 м/сек) – 34 дня.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

В соответствии с техническим заданием на выполнение работ по изготовлению документации по планировке территории (проект межевания территории), земельного участка с КН 26:26:011201:114.

Земельный участок с кадастровым номером 26:26:011201:114 расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Георгиевск, улица Калинина, 97/8, имеет уточненные границы и площадь, и принадлежит на праве аренды Джалавян Геворку Феликсовичу. На земельном участке расположены нежилые здания- ресторан Золотой век.

Земельный участок с кадастровым номером 26:26:011201:114 расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Георгиевск, улица Калинина, 97/8, расположен рядом с земельными участками:

с КН 26:26:011201:503, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Калинина, 97/17, границы которого уточнены;

с КН 26:26:011201:504, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Калинина, 97; границы которого уточнены;

с КН 26:26:011201:509, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевск, ул Калинина, 97/16; границы которого уточнены;

Согласно п.2 статьи 38.29, Земельного кодекса РФ, перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Документация по планировке территории (проект межевания территории), земельного участка с КН 26:26:011201:114 рассматривается для увеличения земельного участка с КН 26:26:011201:114, Российская Федерация, Ставропольский край, город Георгиевск, улица Калинина, 97/8.

Согласно п.2 статьи 38.29, Земельного кодекса РФ, перераспределение земельного участка с КН 26:26:011201:114, Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск, улица Калинина, 97/8 проводится с целью исключения вкрапливания и выравнивания.

Увеличение площади земельного участка с кадастровым номером 26:26:011201:114 расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Георгиевск, улица Калинина, 97/8, путем перераспределения с землями в кадастровом квартале 26:26:011201 расположенного по адресу: Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск, улица Калинина находящегося в муниципальной собственности.

Из выше изложенного целесообразно формирование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 26:26:011201:114, позволит увеличить площадь данного земельного участка, исключит вкрапливание, что благоприятно повлияет на экономическое развитие города.

3.2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

В результате формирования земельного участка расположенных по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Георгиевск, улица Калинина 97/8, образуется земельный участок со следующими характеристиками:

:ЗУ1

категория земель: земли населенных пунктов;

разрешенное использование: Земельные участки под объектами общественного питания.

площадь земельного участка 2937 кв.м.

Размер земельного участка определены согласно разработанному проекту планировки территории с учетом положений Генерального плана и Правил.

Проектом межевания территории на основании разработанного проекта планировки территории предусматривается размещение объекта в функциональных зонах принятых в соответствии с градостроительным зонированием утвержденных Правил.

Проектными решениями не предусматривается размещение объектов федерального значения.

Территория проектирования располагается в границах кадастрового квартала: 26:26:011201.

Категория земель – земли населенных пунктов

В данном квартале присутствует Границы зон с особыми условиями использования территории - Охранная зона инженерных коммуникаций.

	ООО АППИБ"Ставрополь "	05-К-2023	16
--	------------------------	-----------	----

Охранные зоны инженерных сетей определены по Таблице 15 п.12.35 согласно СП 42.14440.2011 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания территории формируется земельный участок. Площадь образуемого земельного участка с землями 2937 кв.м..

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков представлен на чертеже №2.

Приложением к проекту межевания территории являются:

1. Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры на карте города и на кадастровом плане территории, на котором показаны границы кадастрового квартала, границы существующих земельных участков, на 1 листе.

2. «Чертеж межевания территории» в масштабе 1:500;

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков на 1 листе.

В каталогах координат и на чертеже использована местная система координат (МСК 26 от СК-95), применяемая при ведении Государственного кадастра недвижимости на территории Ставропольского края.

На «Чертеже межевания территории» нанесены поворотные точки границ сформированных земельных участков, определенных проектом планировки территории.

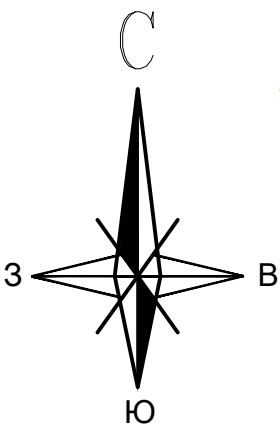
На чертеже показаны границы кадастрового деления территории и границы существующих земельных участков, все смежные земельные участки подписаны кадастровыми номерами.

	ООО АППИБ "Ставрополь "	05-К-2023	18
--	-------------------------	-----------	----

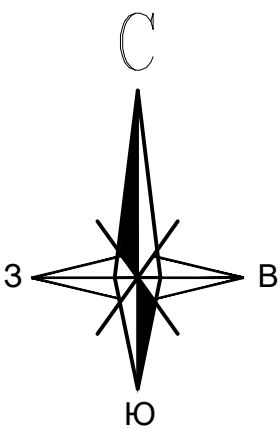
4.Графическая часть



Условные обозначения



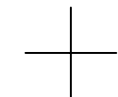
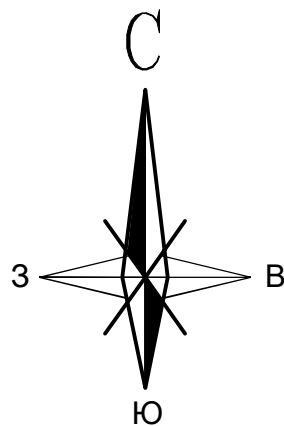
- Граница кадастрового квартала
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница планируемого размещения объекта



Система координат МСК 26-95
Система высот Балтийская 1977 г.

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

						05-K-2023			
						"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
						Раздел 1 Основная часть Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко			12.10.23г.		П	1	2
						Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры на карте города и на кадастровом плане территории	ООО АППИБ "Ставпроект " 2023г.		
Исполнитель		Шевченко			12.10.23г.				
Н.контр.		Шевченко			12.10.23г.				



- Условные обозначения
- Граница кадастрового квартала
 - Границы участков состоящих на кадастровом учете
 - Координаты поворотных точек образуемого земельного участка с номером пикета угловых точек
 - Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - Земельные участки состоящие на кадастровом учете
 - Красная линия
 - Местоположение элемента планировочной структуры
 - Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - Граница образуемого земельного участка

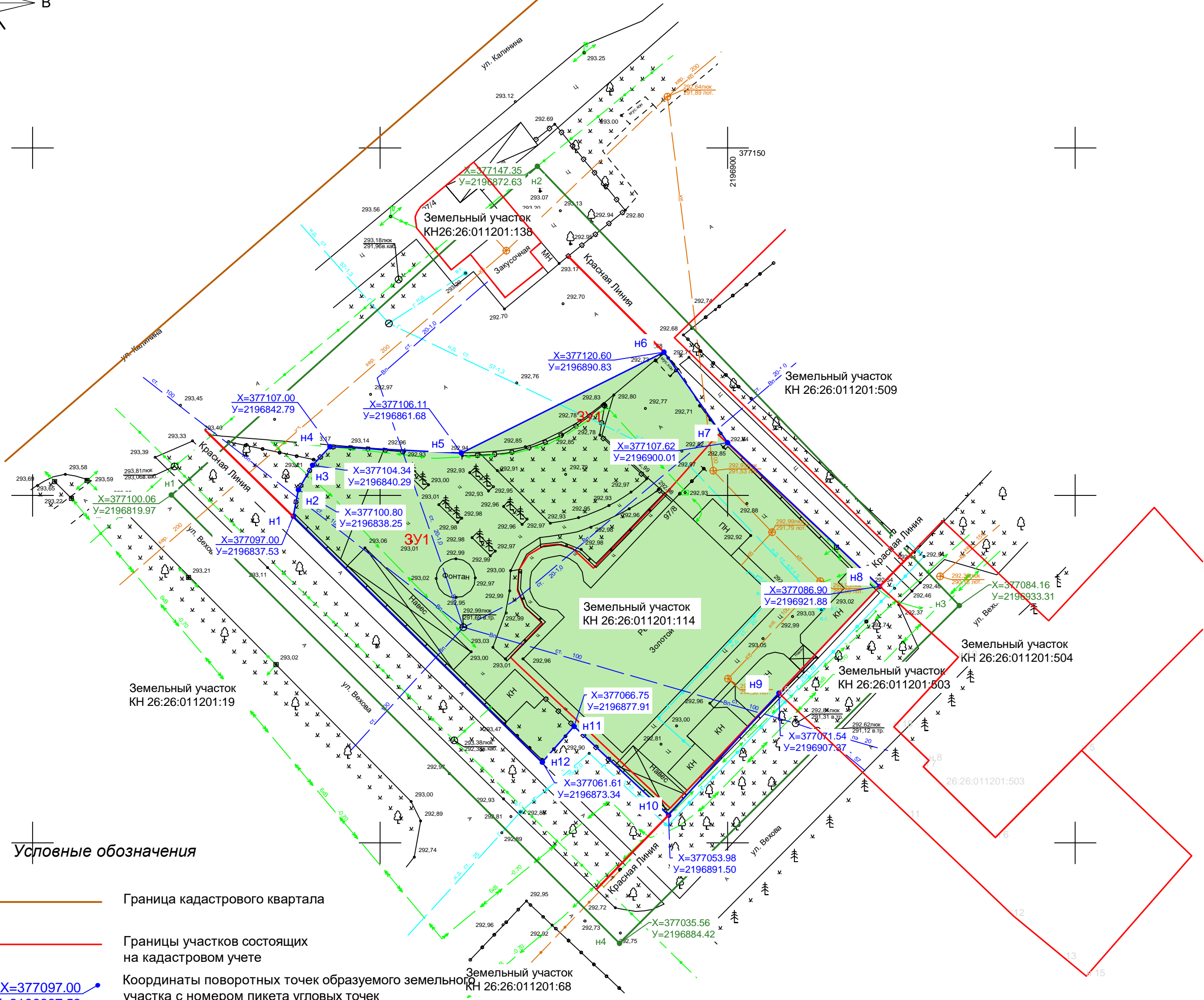


Таблица координат характерных точек образуемого участка
КН 26:26:011301:3У1

Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377097.00	2196837.53
н2	377100.80	2196838.25
н3	377104.34	2196840.29
н4	377107.00	2196842.79
н5	377106.11	2196861.68
н6	377120.60	2196890.83
н7	377107.62	2196900.01
н8	377086.90	2196921.88
н9	377071.54	2196907.37
н10	377053.98	2196891.50
н11	377066.75	2196877.91
н12	377061.61	2196873.34
н1	377097.00	2196837.53

Площадь участка - 2937 м2

Таблица координат границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377100.06	2196819.97
н2	377147.35	2196872.63
н3	377084.16	2196933.31
н4	377035.56	2196884.42
н1	377100.06	2196819.97

Площадь участка - 6241 м2



Система координат МСК 26-95
Система высот Балтийская 1977 г.

						05-К-2023			
						"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 1 Основная часть Проект межевания территории Чертеж красных линий, границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, границы зон планируемого размещения объекта М 1:500.Ситуационный план территории.	Стадия	Лист	Листов
Директор	Ткаченко	12.10.23					П	2	2
Исполнитель	Шевченко	12.10.23					ООО АПИБИ"Ставропроект" 2023г.		
Н.контр.	Шевченко	12.10.23							

	ООО АППИБ"Ставрополь "	05-К-2023	21
--	------------------------	-----------	----

5.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1. Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства;

На чертеже показаны границы охранных зон внутриквартальных инженерных сетей. По сведениям полученным из портала Росреестра, определено, что в рассматриваемом квартале присутствуют зоны с особыми условиями использования территории- Охранная зона инженерных коммуникаций.

2. Границы охранных зон инженерных сетей;

3.Вариант благоустройства прилегающей территории к рассматриваемому объекту

Приложение:

-Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные органах Росреестра в форме кадастровых планов территории;

-Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Сагателян Давид Вагифович в 2023 году в М 1:500;

- Документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г.Георгиевска);

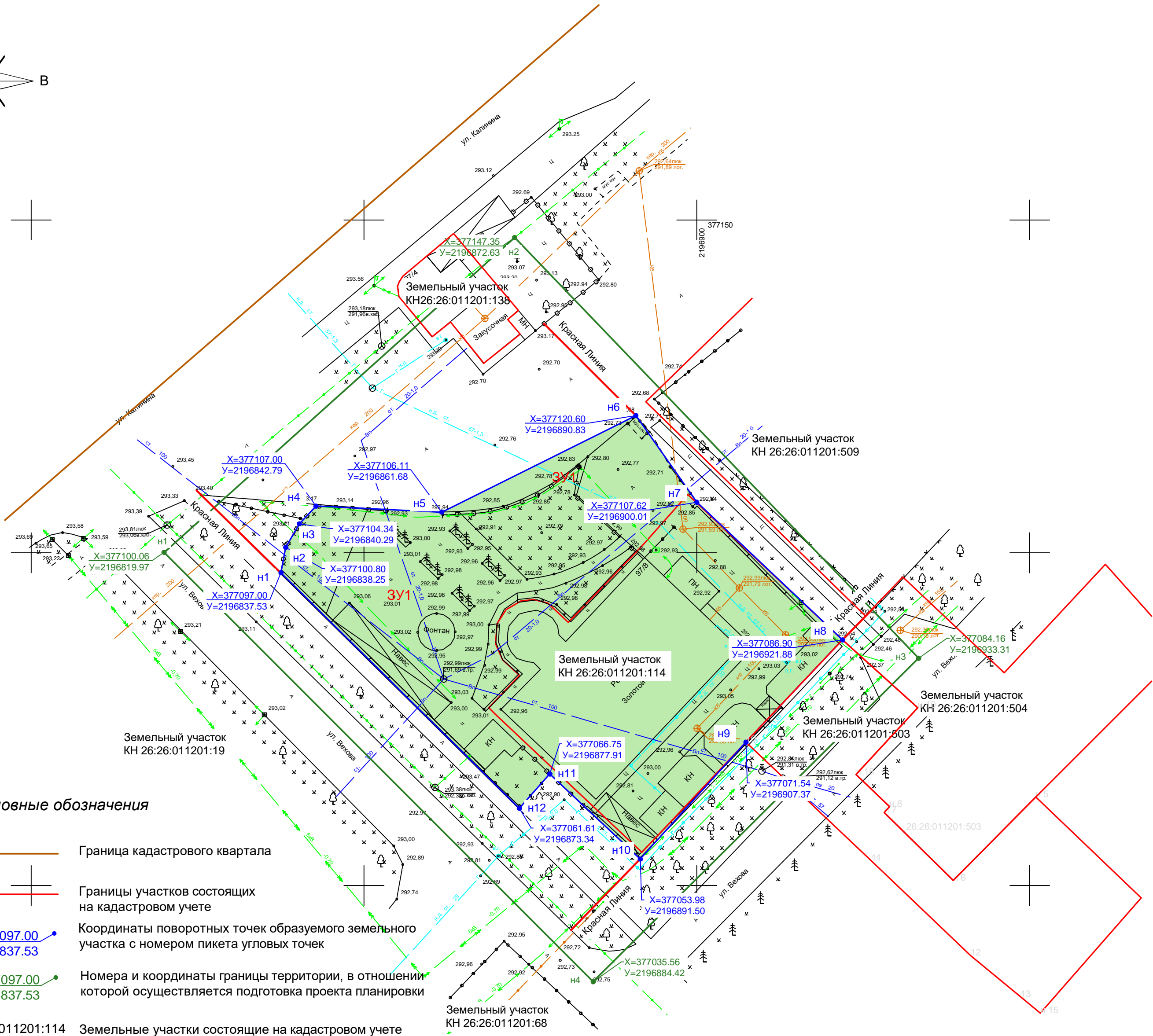
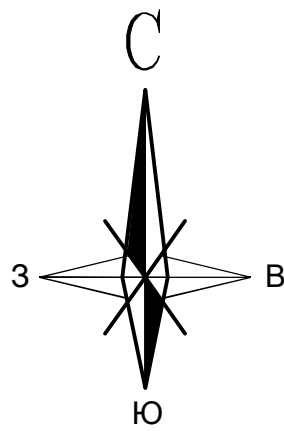


Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:26:011301:3У1		
Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377097.00	2196837.53
н2	377100.80	2196838.25
н3	377104.34	2196840.29
н4	377107.00	2196842.79
н5	377106.11	2196861.68
н6	377120.60	2196890.83
н7	377107.62	2196900.01
н8	377086.90	2196921.88
н9	377071.54	2196907.37
н10	377053.98	2196891.50
н11	377066.75	2196877.91
н12	377061.61	2196873.34
н1	377097.00	2196837.53

Площадь участка - 2937 м2

Таблица координат границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

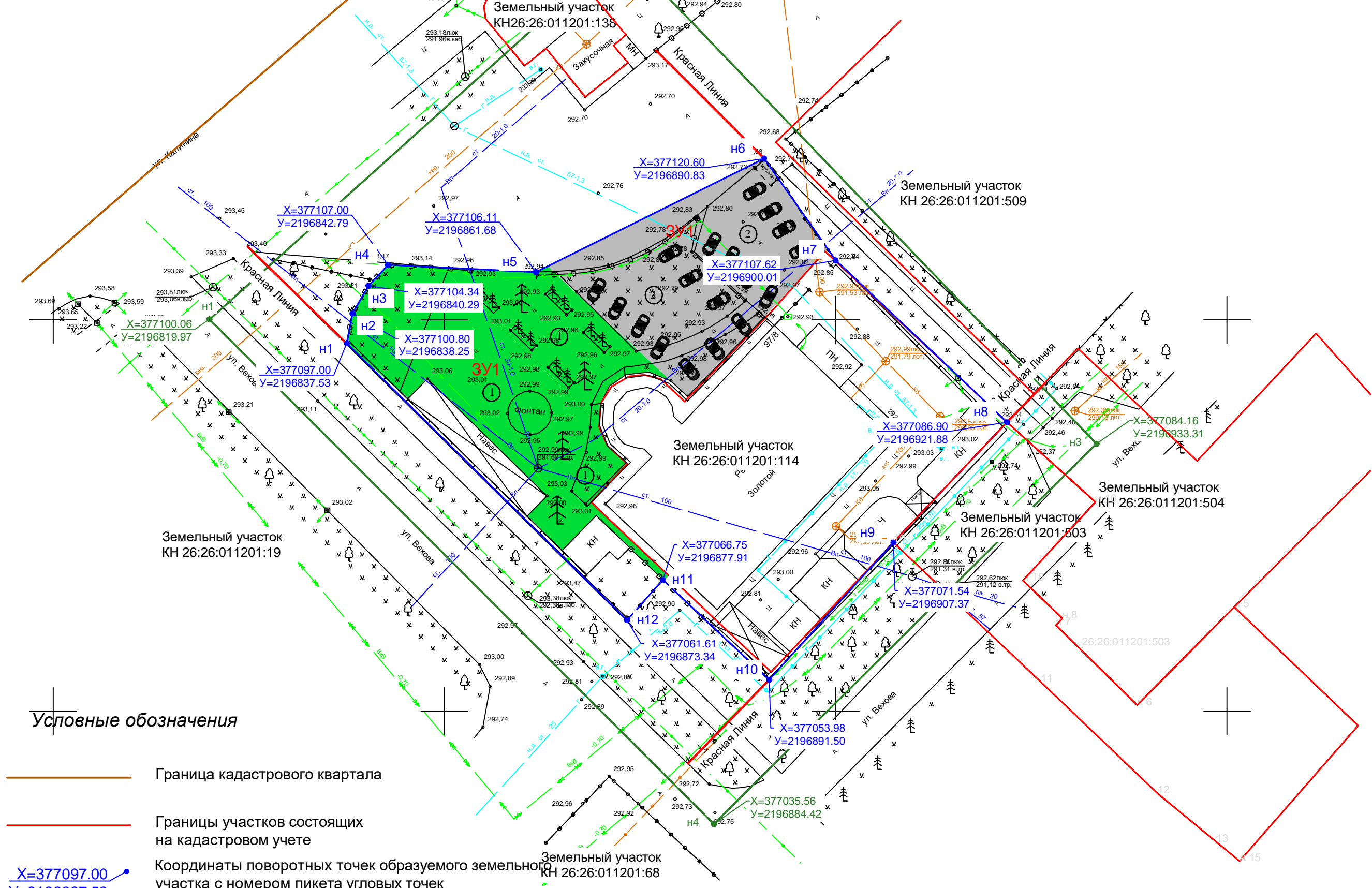
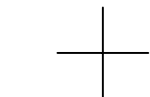
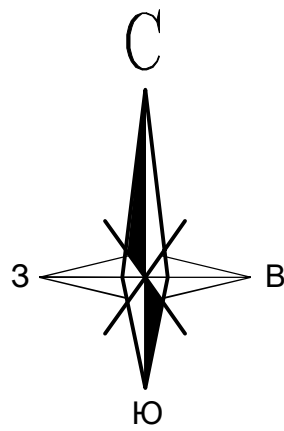
Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377100.06	2196819.97
н2	377147.35	2196872.63
н3	377084.16	2196933.31
н4	377035.56	2196884.42
н1	377100.06	2196819.97

Площадь участка - 6241 м2



Система координат МСК 26-95
Система высот Балтийская 1977 г.

05-K-2023						
"Проект межевания территории"						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор	Ткаченко		12.10.23г.			Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Исполнитель	Шевченко		12.10.23г.			Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500
Н.контр.	Шевченко		12.10.23г.			
						Стадия
						Лист
						Листов
						П
						2
						2
						ООО АППИИ"Ставрополь "
						2023г.



Условные обозначения

- Граница кадастрового квартала
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Координаты поворотных точек образуемого земельного участка с номером пикета угловых точек
- Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Земельные участки состоящие на кадастровом учете
- Красная линия
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Граница образуемого земельного участка



Ель

Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:26:011301:3У1		
Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377097.00	2196837.53
н2	377100.80	2196838.25
н3	377104.34	2196840.29
н4	377107.00	2196842.79
н5	377106.11	2196861.68
н6	377120.60	2196890.83
н7	377107.62	2196900.01
н8	377086.90	2196921.88
н9	377071.54	2196907.37
н10	377053.98	2196891.50
н11	377066.75	2196877.91
н12	377061.61	2196873.34
н1	377097.00	2196837.53

Площадь участка - 2937 м2

Таблица координат границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Номер точек	Координаты точек	
	X	Y
н1	377100.06	2196819.97
н2	377147.35	2196872.63
н3	377084.16	2196933.31
н4	377035.56	2196884.42
н1	377100.06	2196819.97

Площадь участка - 6241 м2

Экспликация объектов

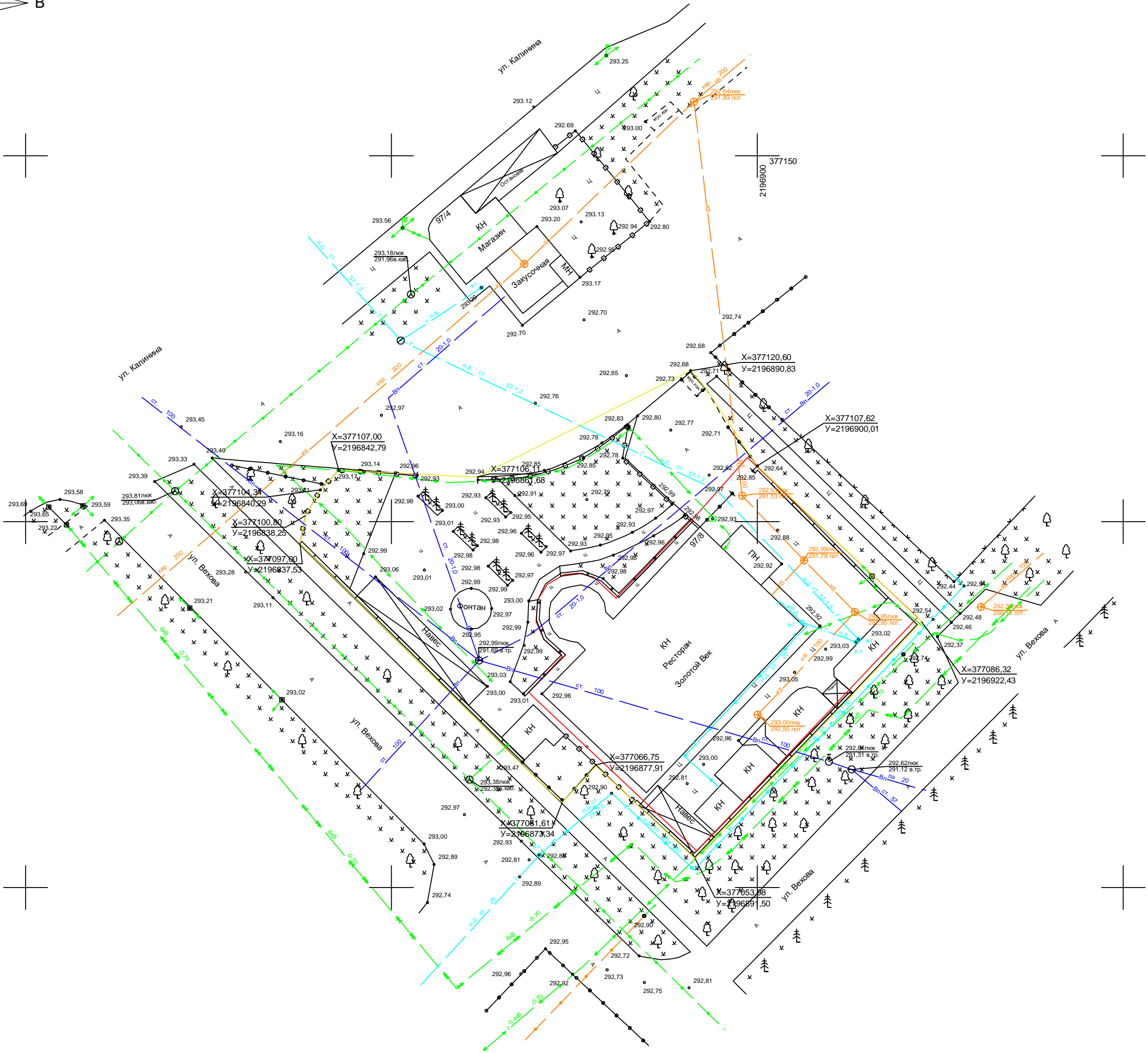
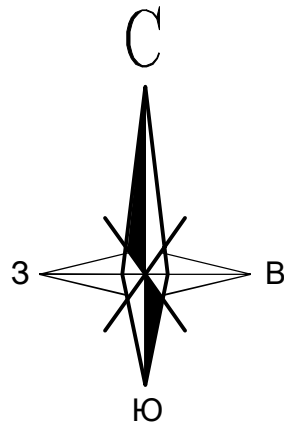
1	Зеленая зона	проектируемая
2	Парковка	проектируемая

Система координат МСК 26-95
Система высот Балтийская 1977 г.

05-K-2023						
"Проект межевания территории"						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор	Ткаченко				12.10.23г.	Вариант по обоснованию проекта межевания территории
Исполнитель	Шевченко				12.10.23г.	Вариант благоустройства прилегающей территории
Н.контр.	Шевченко				12.10.23г.	М 1:500
					Стадия	Лист
					П	3
					Листов	3
ООО АППИБ "Ставропольск" 2023г.						

	ООО АППИБ "Ставрополь "	05-К-2023	25
--	-------------------------	-----------	----

Приложения



Система координат МСК 26-95
Система высот Балтийская 1977 г.

							05-K-2023			
							"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Топографический план. М 1:500	Стадия	Лист	Листов
Директор	Ткаченко				12.10.23г.			П	3	3
Исполнитель	Шевченко				12.10.23г.		Топографический план. М 1:500	ООО АПPIБ "Ставпроект" 2023г.		
Н.контр.	Шевченко				12.10.23г.					

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