



Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0747.02-2015-2625045440-П-033

от 03 августа 2016 г.

Документация

по планировке территории (проект межевания территории)

земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 26:26:010533, ограниченного ул.Ленинградской и земельными участками по ул. Ленинградская, 63, Ленинградская, 67/11, ул.Тимирязева, 13 в городе Георгиевске» .

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск.

Заказчик: Горшенина Лидия Ивановна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 46-22-ПМТ

Георгиевск
2022г.



Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0747.02-2015-2625045440-П-033

от 03 августа 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик: _____ Л.И.Горшенина

« _____ » _____ 2022г.

Документация

по планировке территории (проект межевания территории) земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 26:26:010533, ограниченного ул.Ленинградской и земельными участками по ул.Ленинградская, 63, Ленинградская, 67/11, ул.Тимирязева, 13 в городе Георгиевске» .

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск.

Заказчик: Горшенина Лидия Ивановна

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Шифр: 46-22-

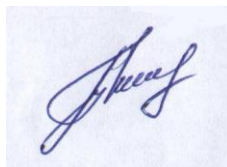
ПМТ

Генеральный директор ООО
«Архитектурно-планировочное бюро»



Т.М.Головина

Инженер ООО «АПБ»



З.Тышлер

Георгиевск
2022г.

Содержание

Состав документации по планировке территории (проект межевания территории)		
1.	Основная часть проекта межевания	Примечания
1.2	Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории	
1.3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;	
1.5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.	
1.6	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особозащитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	Не разработывается, т.к. лесные участки на рассматриваемой территории отсутствуют.
1.7	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон	
2.	Графическая часть	
2.1	Ситуационный план территории на карте градостроительного зонирования г.Георгиевска.	Лист-1
2.2	Границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры; Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, из-	Подготовка проекта межевания территории осуществляется как самостоятельный

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

	меняемые проектом межевания территории; линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.	документ. Лист-2
2.3	Границы публичных сервитутов	Не разрабатывается, т.к. публичные сервитуты на рассматриваемой территории отсутствуют

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Основная часть проекта межевания территории

1.2 Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории

Основанием и исходными данными для разработки проекта планировки являются:

Документы территориального планирования (Правил землепользования и застройки г.Георгиевска);

Кадастрового плана территории кадастрового квартала 26:26:010533

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:010533:6 ;

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный в 2022 году в М1:500;

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими документами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

3. Земельным кодексом Российской Федерации;

4. СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации в области градостроительства.

Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-1:

Для индивидуального жилищного строительства; Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок; Блокированная жилая застройка; Предоставление коммунальных услуг; Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории.

Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-1

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
Оказание услуг связи;
Бытовое обслуживание;
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
Объекты культурно-досуговой деятельности;
Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
Деловое управление;
Магазины*;
Общественное питание;

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Гостиничное обслуживание;
Площадки для занятий спортом.

* максимальная площадь магазина – 1000 м². Магазины ритуальных товаров и организации по оказанию ритуальных услуг запрещено размещать в границах жилой застройки, на центральных улицах населенных пунктов Георгиевского городского округа, а также в границах зоны строгой регламентации

Вспомогательные виды разрешённого использования зоны Ж-1:

Хранение автотранспорта

2. Природные условия и эколого-средовые ограничения

г. Георгиевска

Георгиевск - город, административный центр Георгиевского района Ставропольского края, образует городской округ город Георгиевск. Входит в состав эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды.

Расположен в Предкавказье на предгорном плато (на территории Кавказских Минеральных Вод), на реке Подкумок (приток Кумы).

Станция Георгиевск — железнодорожный узел пересечения путей на Минеральные Воды, Прохладный, Владикавказ, Будённовск, Незлобную.

Находится в 210 км к юго-востоку от Ставрополя.

Город Георгиевск расположен в особо охраняемом эколого-курортном регионе Российской Федерации -Кавказских Минеральных Водах. Городская агломерация Георгиевска находится в восточной части Кавминводской полицентрической агломерации, в которую, кроме Георгиевска, входят городские агломерации Пятигорска, Кисловодска, Ессентуков, минеральных Вод, а также Георгиевская, Верхнекумская и Учкеекская сельские агломерации.

Согласно «Стратегии социально-экономического развития эколого-курортного региона Российской Федерации -Кавказских Минеральных Вод до 2020 г», разработанной специалистами федерального, краевого, регионального и муниципального уровней, на КМВ предусматривается интенсивное развитие санаторно-курортной лечебной базы и туристического комплекса.

Увеличение отдыхающих, как в санаториях, так и в туристических учреждениях, потребует увеличения обеспечения продуктами питания здравниц и учреждений.

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

В этом отношении город Георгиевск может стать одним из районов по наращиванию мощности пищевой промышленности, что увеличит предполагаемые прогнозные данные по этой отрасли и даст дополнительные рабочие места.

Георгиевск — является достаточно мощным транспортным узлом. Исторически сложилось, что из него фокусируются железные дороги, автодороги, коммуникации, идущие из предгорий на равнину, по долине Кумы, на север в сторону Ставрополя, по долине Подкумка. Непосредственно не гранича с соседними республиками, он находится на стыке этнокультурных пространств равнинного русского Предкавказья и горских республик.

В настоящее время он занимает площадь 2471 га.

Город Георгиевск Ставропольского края размещен в умеренном поясе умеренно-континентального климата. Преобладающие континентальные умеренные массы воздуха летом определяют сухую, жаркую погоду, довольно малооблачную, а зимой ясную, морозную. Среднегодовая температура + 9⁰С. Лето жаркое, со средней температурой + 24 градуса, иногда она повышается до + 42 градусов. Средняя температура января минус 4 градуса, самая низкая температура зимой – 31. Сильные ветры бывают редко, в год их насчитывается не более 16 дней. В зимнее время господствуют восточные ветры, а в летнее – западные. Среднегодовое количество осадков 476 мм.

Снеговой покров неустойчив и в течение зимы снег неоднократно выпадает и оттаивает. Господствующие ветры восточного и западного направлений, причем восточные ветры зимой приносят ясную морозную погоду, а летом – жару; западные ветры смягчают летний зной и зимнюю стужу.

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;

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

– 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:

– с 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:

– Схемы территориального планирования Ставропольского края, утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 05.04.2011 г. № 116-п;

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

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

Проектируемая территория расположена в границах города Георгиевска в кадастровом квартале кн26:26:010533.

Основной задачей проекта межевания территории является: - перераспреде-

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

ление земельного участка по ул.Ленинградская, 65 с кадастровым номером кн 26:26:0100533:6, находящегося в частной собственности, и муниципальных земель, государственная собственность на которые не разграничена. Земельный участок с кадастровым номером кн26:26:010533:6, площадью 387 м², находится в собственности Горшениной Л.И., имеет разрешённое использование- земельные участки под объектами торговли и объектами бытового обслуживания, на этом участке расположено нежилое здание. С южной стороны рассматриваемый участок граничит муниципальной территорией площадью 57 м² из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Эта территория свободна от застройки и инженерных коммуникаций. В связи с небольшой площадью и шириной участка- 2,33м, образование его как самостоятельный участок не представляется возможным. Проектом межевания рассматривается присоединение данной территории к земельному участку кн26:26:010533:6, для обслуживания нежилого здания.

1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Образуемые земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, настоящим проектом межевания не разрабатываются.

1.5 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

Назначение объекта капитального строительства, находящегося на образуемом земельном участке не меняется. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: обслуживание жилой застройки (п.2.7 согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков приказ от 10 ноября 2020 года N П/0412), который включает в себя размещение объектов капи-

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

тального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа существующих земельных участков в границах межевания.

Размеры земельных участков определены согласно разработанному проекту межевания 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: 26:26:010533.

Категория земель – земли населенных пунктов

Границы зон с особыми условиями использования территории в данном квартале –газораспределительные сети.

Охранные зоны инженерных сетей определены по Таблице 12.5 п.12.35 согласно СП 42.13330.2016 актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания территории формируется один земельный участок .

Итого в результате перераспределения земельного участка по ул.Ленинградская, 65 с кадастровым номером кн 26:26:010533:6, находящегося в частной собственности, и муниципальных земель, государственная собственность на которые не разграничена, определен земельный участок площадью 444 кв.м.

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемого земельного участка

№	Площадь, кв.м.	Условный номер, согласно чертежу (лист 2)	Категория	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования участка
1	444	26:26:010533:3У1	земли населенных пунктов	обслуживание жилой застройки	Перераспределение земельного участка по ул. Ленинградская, 65 с кадастровым номером кн 26:26:010533:6, находящегося в частной собственности, и муниципальных земель, государственная собственность на которые не разграничена

Каталог координат формируемого земельного участка представлен на чертеже №2.

1.6 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особозащитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Не разрабатывается, т.к. лесные участки на рассматриваемой территории отсутствуют.

1.7 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим кодексом для территориальных зон.

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания находятся в кадастровом квартале 26:26:010533 г.Георгиевска. Перечень координат характерных точек этих границ представлена в таблице №1; перечень координат характерных точек образуемого участка (26:26:010533:ЗУ1) представлена в таблице №2; перечень координат характерных точек красной линии представлена в таблице №3.

Таблица координат характерных точек планируемой территории. Табл. №1

№ точки	Координаты точек	
	X	Y
1	378043.7	2197590.58
2	378073.71	2197629.62
3	378038.60	2197657.05
4	378008.02	2197618.68
1	378043.7	2197590.58

Таблица координат характерных точек образуемого участка
26:26:010533:ЗУ1. Табл.№2

№ точки	Координаты точек	
	X	Y
1	378032.27	2197618.9
2	378039.08	2197627.53
3	378042.02	2197629.39
4	378042.39	2197629.01
5	378048.09	2197636.13
6	378034.2	2197646.97
Н1	378032.37	2197648.40
Н2	378017.88	2197630.23
7	378018.84	2197629.39
8	378019.81	2197628.54

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

1	378032.27	2197618.9
---	-----------	-----------

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Таблица координат характерных точек красной линии. Табл. №3

№ точки	Координаты точек	
	X	Y
1	378059.64	2197627.13
2	378032.14	2197648.57
3	378035.4	2197652.69
4	378035.25	2197655.07
5	377976.04	2197702.98

Приложением к проекту межевания территории являются:

1. Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры; Чертеж-схема КПТ(кадастровый план территории) , на котором показаны границы кадастрового квартала, границы существующих земельных участков (лист 1)

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

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков в графической части (лист 2)

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

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

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

						46-22-ПМТ	Лист
					05.22		
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Таблица координат характерных точек образуемого земельного участка

КН 26:26:010533:3У1

номер точки	КООРДИНАТЫ ТОЧЕК	
	X	Y
1	378032.27	2197618.9
2	378039.08	2197627.53
3	378042.02	2197629.39
4	378042.39	2197629.01
5	378048.09	2197636.13
6	378034.2	2197646.97
Н1	378032.37	2197648.40
Н2	378017.88	2197630.23
7	378018.84	2197629.39
8	378019.81	2197628.54
1	378032.27	2197618.9

Таблица координат характерных точек зоны границ планируемой территории для подготовки проекта межевания

номер точки	КООРДИНАТЫ ТОЧЕК	
	X	Y
1	378043.7	2197590.58
2	378073.71	2197629.62
3	378038.60	2197657.05
4	378008.02	2197618.68
1	378043.7	2197590.58

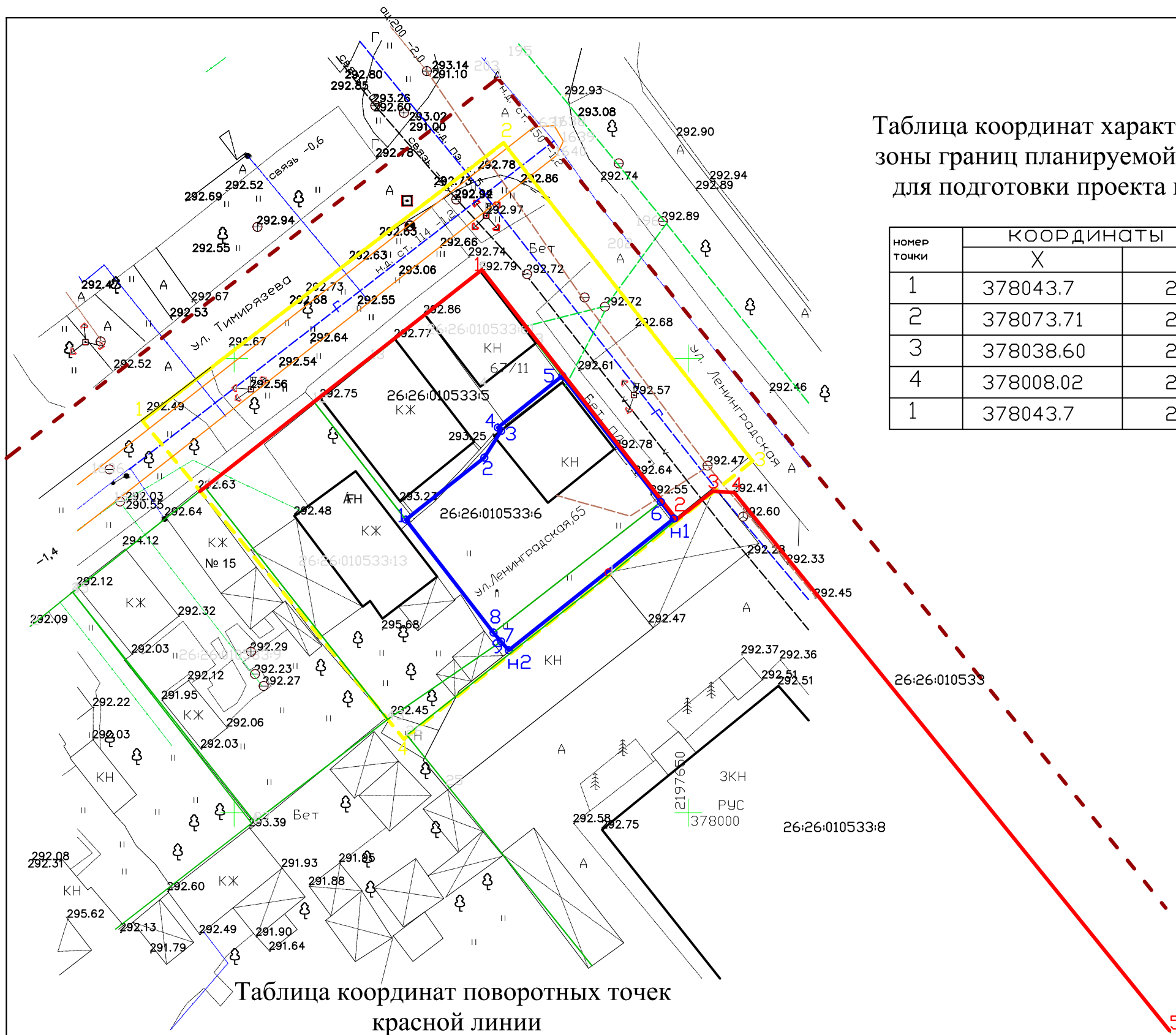


Таблица координат поворотных точек красной линии

номер точки	КООРДИНАТЫ ТОЧЕК	
	X	Y
1	378059.64	2197627.13
2	378032.14	2197648.57
3	378035.4	2197652.69
4	378035.25	2197655.07
5	377976.04	2197702.98

Примечание

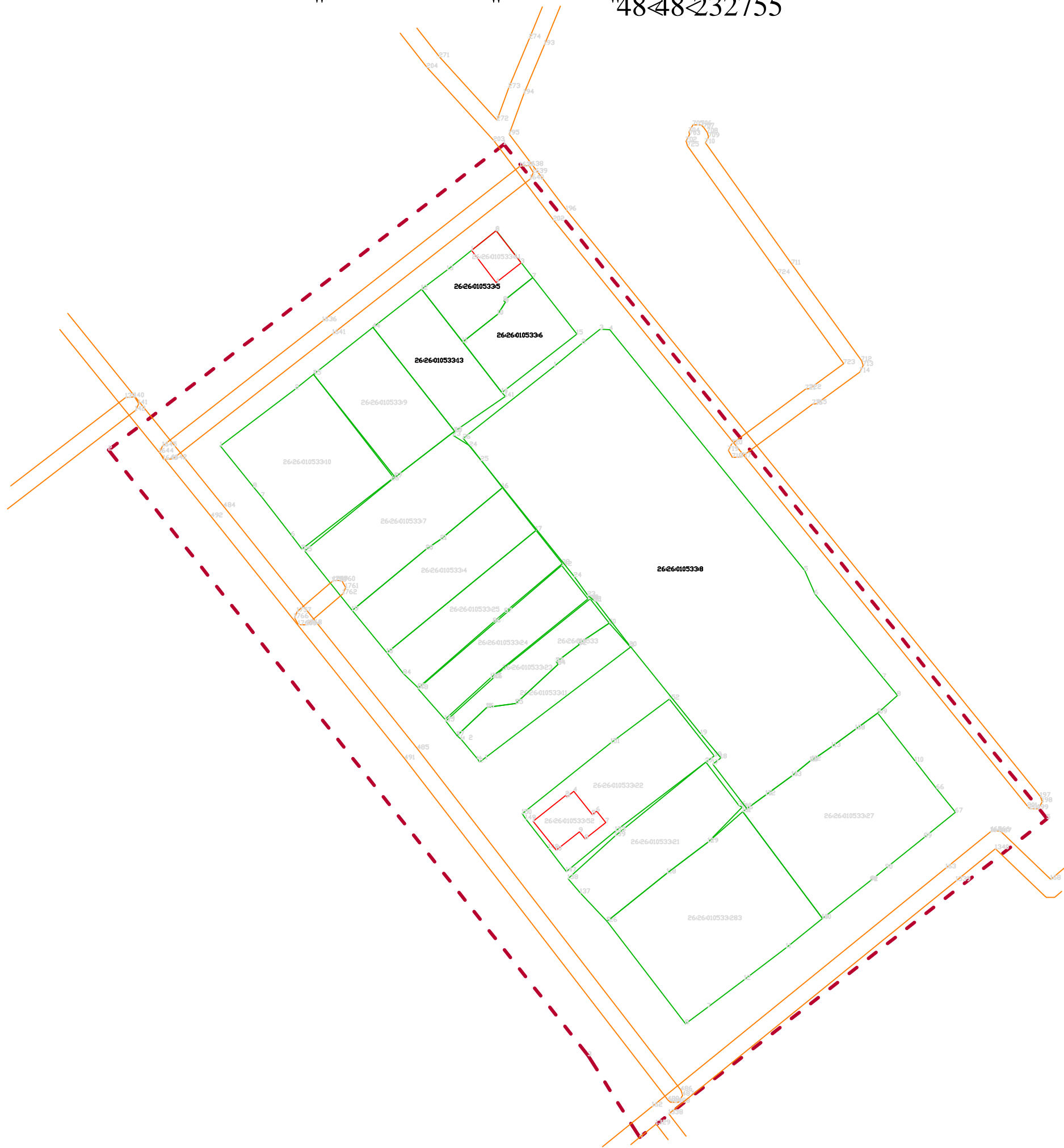
§ " " " " " " " " 0

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующие:	
	Газопровод низкого давления
	Воздушные линии электропередач
	Линии связи
	Водопровод питьевой
	Канализация бытовая
	Границы существующих земельных участков
	Граница кадастрового квартала
Проектируемые:	
	Границы планируемого размещения земельного участка
	Номера характерных точек границ образуемого земельного участка
	Границы территории для подготовки проекта межевания.
	Красная линия

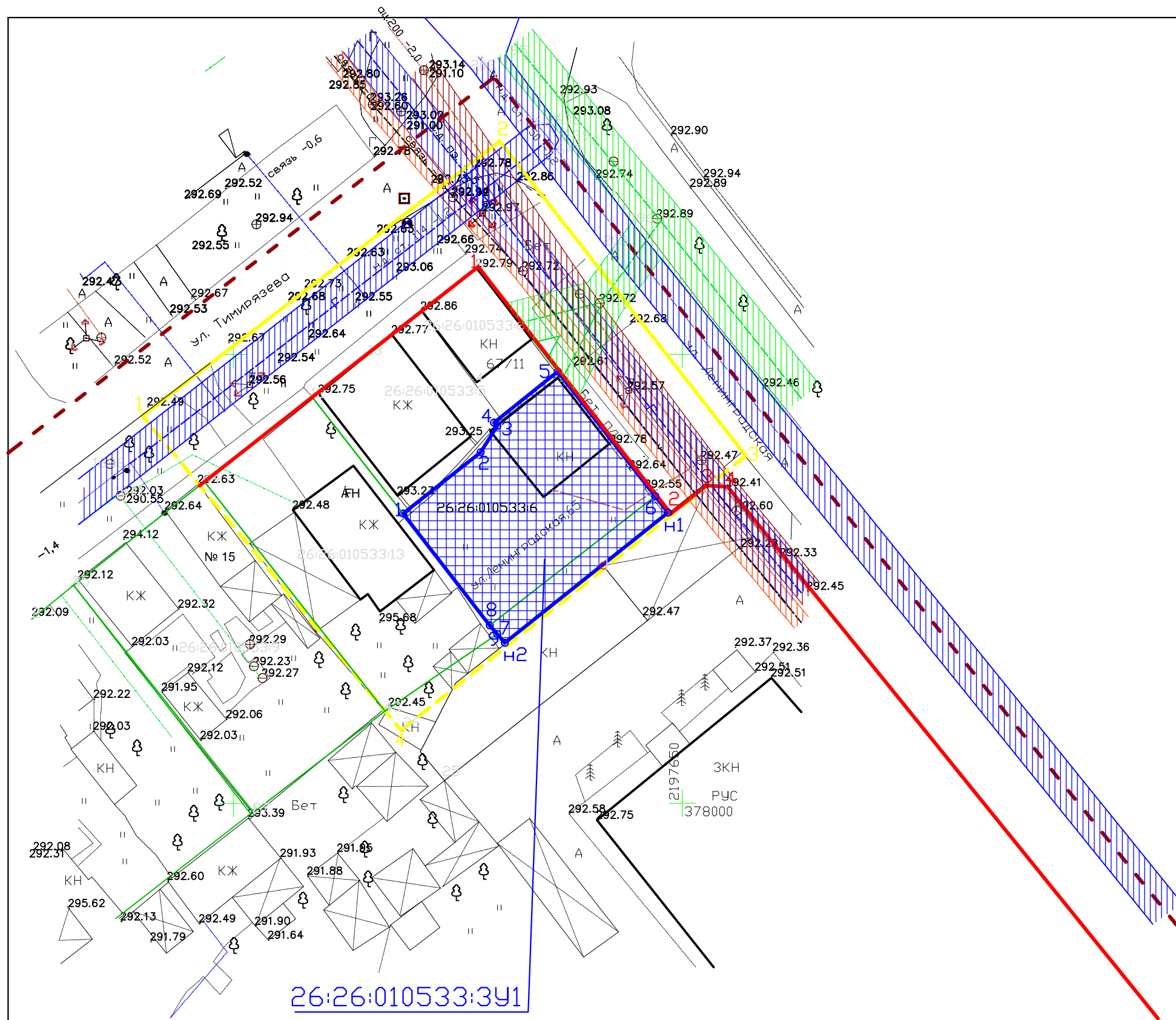
46.22-ПМТ					
Месторасположение: РФ СК ГГО, территория расположенная в кадастровом квартале 26:26:010533, ограниченная ул.Ленинградской, и земельными участками по ул. Ленинградская,63, Ленинградская,67/11 и ул.Тимирязева, 13 в г.Георгиевске					
Измен.	Кол.уч.	лист	№ док.	Подпись	Дата
	Ген.директор	Головина Т.М.			05.22
	Архитектор	Тышлер М.В.			05.22
Проект межевания территории Основная часть. Чертеж межевания				Стадия	Лист
				П	2
Н.Контр.				Головина Т.М.	05.22
Границы планируемой территории, красная линия, границы образуемого земельного участка М 1:500				ООО "Архитектурно-планировочное бюро" 2022 г.	

" " " " "4848232755



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦ	
	Граница кадастрового квартала, кн 26:26:010533
	Сформированный земельный участок состоящий на кадастровом учете, номер земельного участка 26:26:0105336
	Граница зоны с особыми условиями использования территории

46.22-ПМТ						
Месторасположение: РФ СК ГГО, территория расположенная в кадастровом квартале 26:26:010533, ограниченная ул.Ленинградской, и земельными участками по ул. Ленинградская,63, Ленинградская,67/11 и ул.Тимирязева, 13 в г.Георгиевске						
Измен.	Кол.уч.	лист	№ док.	Подпись	Дата	
Ген.директор	Головина Т.М.				05.22	
Архитектор	Тышлер М.В.				05.22	
Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории						
				Стадия	Лист	Листов
				П	1	3
Н.Контр.	Головина Т.М.				05.22	
Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий.						
ООО "Архитектурно-планировочное бюро" 2022 г.						



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующие:	
	Газопровод среднего давления
	Воздушные линии электропередач
	Линии связи
	Водопровод питьевой
	Канализация бытовая
	Границы существующих земельных участков
	Граница кадастрового квартала
	Существующие объекты капитального строительства
Существующие охранные зоны инженерных сетей	
	Газопровод с охранной зоной
	Линии связи с охранной зоной (КЛ 0.4кВ)
	Канализация с охранной зоной
	Водопровод с охранной зоной
Проектируемые:	
	Границы территории для подготовки проекта межевания
	Образуемый земельный участок

46.22-ПМТ					
Месторасположение: РФ СК ГГО, территория расположенная в кадастровом квартале 26:26:010533, ограниченная ул.Ленинградской, и земельными участками по ул. Ленинградская,63, Ленинградская,67/11 и ул.Тимирязева, 13 в г.Георгиевске					
Измен.	Кол.уч.	лист	№ док.	Подпись	Дата
	Ген.директор	Головина Т.М.			05.22
	Архитектор	Тышлер М.В.			05.22
	Н.Контр.	Головина Т.М.			05.22
Проект межевания территории Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				П	3
Границы охраняемых зон инженерных сетей. М 1:500				ООО "Архитектурно-планировочное бюро" 2022 г.	