ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ»
355009, Российская Федерация, Ставропольский край г. Ставрополь, ул. Пушкина д. 1.
E-mail: cst-project@mail.ru

№ экз. ___

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект планировки и проект межевания)

ограниченной улицами Московской, Гагарина, Пушкина, Чугурина в г. Георгиевске

Том 3. Проект межевания территории

Ставрополь, 2018

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

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

Формат А4

ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ»
355009, Российская Федерация, Ставропольский край г. Ставрополь, ул. Пушкина д. 1.
E-mail: cst-project@mail.ru

Заказчик: ООО «Винзавод «Надежда»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки и проект межевания)
ограниченной улицами Московской, Гагарина, Пушкина, Чугурина в г. Георгиевске

Том 3. Проект межевания территории

Директор Р.А. Приходько

Ставрополь, 2018

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

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

Формат А4

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Проект разработан коллективом ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ» в составе:

Директор	Р.А. Приходько
Руководитель проекта	А.А. Черкасов
Нормоконтроллер	В.М. Эшроков
Главный инженер проекта	Д.Н. Веселова
Инженер проекта	А.Б. Радченко
Главный архитектор проекта	И.О. Полевич
Архитектор проекта	А.А. Синдиева
Кадастровый инженер	А.Н. Мельничук

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Основная часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть. Чертеж планировки территории	ПП – 1	1: 500

Том 2. Материалы по обоснованию

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть		
2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПП – 2	1: 5 000
2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта	ПП – 3	1: 500
2.3	Схема организации улично-дорожной сети	ПП – 4	1: 500
2.4	Схема расположения инженерных сетей и коммуникаций	ПП – 5	1: 500

Том 3. Проект межевания территории

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Чертеж межевания территории	ПП – 6	1: 500

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА **4**
СОДЕРЖАНИЕ **5**
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА **6**
2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ **10**
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И ИХ ЧАСТЯХ **12**
3.1. Опорно-межевая сеть на территории проектирования 12
3.2. Структура территории, образуемая в результате межевания 12
3.3. Формирование земельных участков проектируемого объекта 13
3.4. Экспликация формируемых земельных участков 14
3.5. Каталог координат характерных точек границ формируемых земельных участков 14
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ДОСТУПА К ОБРАЗУЕМЫМ ИЛИ ИЗМЕНЕННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ **16**
5. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ **17**
ПРИЛОЖЕНИЯ

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории подготовлен в составе проекта планировки. Подготовка проекта межевания территории, расположенной в границах кадастрового квартала 26:26:010220, ограниченной улицами Московской, Гагарина, Пушкина, Чугурина в г. Георгиевске Ставропольского края, разработан ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ» в соответствии с пунктом 1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основными задачами проекта межевания территории с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются:

– определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

– обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Задачами разработки проекта межевания является обеспечение следующих требований:

– анализ фактического землепользования в районе проектирования;

– определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

– установление зоны размещения объектов;

– определение местоположения образуемых и изменяемых границ земельных участков;

– установление зон с особыми условиями использования территории;

– обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

При разработке проекта были учтены положения и требования следующих документов:

Нормативно-правовая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации.
4. Водный кодекс Российской федерации.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №191 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон Российской Федерации от 3.06.2006 №73 «О введение в действие Водного кодекса Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 14.06.2011 №138-ФЗ «О внесении изменений в статью 16 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».
10. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
11. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 №7 «Об охране окружающей среды».
12. Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 №52

«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

13. Федеральный закон Российской Федерации от 04.05.1999 №96 «Об охране атмосферного воздуха».

14. Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 №28 «О гражданской обороне».

15. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.1994 №68 «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

16. Федеральный закон Российской Федерации от 23.11.2009 №261 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2003 №794 «О Единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 №1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» (Для служебного пользования).

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.10.1998 №1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне».

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.03.1993 №178 «О создании локальных систем оповещения в районах размещения потенциально опасных объектов».

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.05.2007 №304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.11.2007 №804 «Об утверждении Положения о Гражданской обороне в Российской Федерации».

24. Приказ Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30.12.2010 №414 «Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории».

25. СП 1.13130.2009 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы».

26. СП 112.13330.2011. «Пожарная безопасность зданий и сооружений». Актуализированная редакция СНиП 21-01-97*.

27. СП 115.13330.2011. «Геофизика опасных природных воздействий». Актуализированная редакция СНиП 22-01-95.

28. СП 124.13330.2012 «Тепловые сети». Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003.

29. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах». СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011)) (с Изменением №1).

30. СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90.

31. СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 (с Изменениями №1, 2.

32. СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей».

33. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».

34. СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85 (с

Изменением №1).

35. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85.

36. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

47. СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы».

38. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

39. ГОСТ 17.2.1.01-76. «Охрана природы. Атмосфера. Классификация выбросов по составу» (с Изменением №1).

40. ГОСТ Р 22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий» (с Изменением №1).

Документы территориального планирования:

1. Схема территориального планирования Ставропольского края.

2. Решение № 922-76 от 31 мая 2017 года «Об утверждении правил землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края относительно территории населенного пункта город Георгиевск»

3. Генеральный план и правила землепользования и застройки городского округа Георгиевск.

4. Исходно-разрешительная документация (постановление).

5. Техническое задание на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории

6. Графическая часть проекта планировки и межевания выполнена с учетом документов территориального планирования, на топографической основе в масштабе 1:500.

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

В качестве исходных данных для разработки проектной документации на территории расположенной в границах территории кадастрового квартала 26:26:010220, ограниченного улицами Московская, Гагарина, Пушкина, Чугурина в городе Георгиевске Ставропольского края использованы:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий;
- Данные кадастровых паспортов территории (КПТ) на территорию производства работ;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках, составляющих территорию проектирования;
- Результаты геодезической съемки (приложение на CD), выполненной на поверенном геодезическом оборудовании.

Графическая часть проекта межевания территории выполнена на топографической основе в масштабе 1:500.

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И ИХ ЧАСТЯХ

3.1. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования для определения координат точек земной поверхности применялась система спутникового геодезического позиционирования Leica GS08 plus, заводской номер 1852796, регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений 52742-13, свидетельство о поверке №201092, действительно до 26 мая 2018 г., с ориентированием на базовую станцию г. Ставрополя (Том 1. Приложение 5).

Система координат – (МСК–26 Ставропольский край, зона 2) Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности в границах земель населенных пунктов.

3.2. Структура территории, образуемая в результате межевания

Проектируемая территория расположена в границах территории кадастровых кварталов 26:26:010220, ограниченных улицами Московская, Гагарина, Пушкина, Чугурина в г. Георгиевске Ставропольского края, расположена в центральной части города. Проектом межевания на указанной территории выделен 1 образуемый земельный участок, а также предусматривается изменение вида разрешенного использования.

Категории земель – Земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельных участков, образуемых под объекты планировки территории, указывается в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года N 540 (ред. от 6.10.2017 года) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 года N 33995), а

именно наименование вида разрешенного использования земельного участка: «Пищевая промышленность» (п. 6.4).

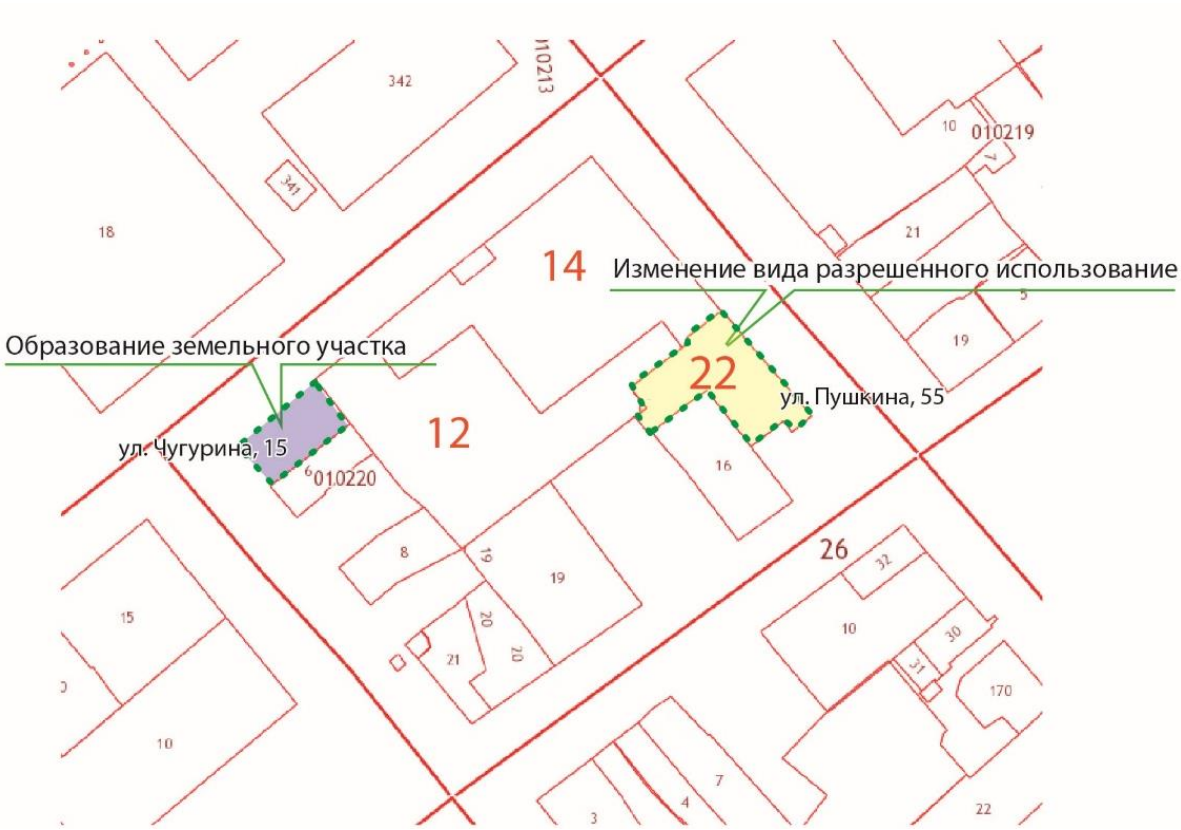

Рис. 1. Расположение территории проектирования на публичной кадастровой карте

3.3. Образование (формирование) земельных участков проектируемого объекта

Проектом межевания предусматривается образование земельного участка 26:26:010220:ЗУ1 (см. Рис. 1), находящегося в собственности физических или юридических лиц (см. Приложение 1 Т.3).

3.4. Экспликация образуемых земельных участков

Таблица 1 – Сведения о формируемых земельных участках

№ п/п	Местоположение образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м^2	Категория земель образуемого земельного участка	Разрешенное использование образуемого земельного участка
	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Чугурина 15	26:26:010220:ЗУ1	564	Земли населенных пунктов	Пищевая промышленность

3.5. Каталог координат характерных точек границ формируемых земельных участков

Таблица 1 – Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участках

Участок №1			
	Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
		X	Y
	1	2	3
26:26:010220:12	1	378 846,28	2 197 558,62
	2	378 847,90	2 197 560,82
	3	378 849,29	2 197 560,03
	4	378 857,54	2 197 571,15
	5	378 857,86	2 197 571,34
	6	378 848,20	2 197 579,05
	7	378 846,01	2 197 580,92
	8	378 824,07	2 197 599,21
	9	378 820,56	2 197 594,72
	10	378 819,11	2 197 592,94
	11	378 822,66	2 197 590,20
	12	378 818,89	2 197 585,44
	13	378 814,72	2 197 579,85
	14	378 827,56	2 197 570,17
	15	378 833,22	2 197 565,73
	16	378 819,74	2 197 548,64
	17	378 819,00	2 197 547,85
	18	378 824,78	2 197 543,25
	19	378 827,32	2 197 547,10
	20	378 833,93	2 197 542,01

	1		
	Площадь: 1125 м²		

3.6. Изменение вида разрешенного использования

Проектом межевания предусматривается изменение вида разрешенного использования земельного участка 26:26:010220:22 (см. Рис. 1). Вид разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки» будет изменен на «Для размещения промышленных объектов».

Исполнитель:
Кадастровый инженер – Мельничук Андрей Николаевич

_____
М.П.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ДОСТУПА К ОБРАЗУЕМЫМ ИЛИ ИЗМЕНЕННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

– границы проектируемого земельного участка устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

– границы существующих землепользований при разработке проекта межевания не подлежат изменению за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

– межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

На территории образуемых участков существующие и вновь образуемые сервитуты отсутствуют.

На формируемых земельных участках отсутствуют охранные зоны инженерных коммуникаций.

Образуемые участки расположены в границах территории города Георгиевска Ставропольского края.

5. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ МОСКОВСКОЙ, ГАГАРИНА, ПУШКИНА, ЧУГУРИНА В Г.ГЕОРГИЕВСКЕ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Условные обозначения:

	устанавливаемая красная линия
	граница образуемого участка
	границы участков стоящих на кадастровом учете
○ ○	поворотные точки красной линии
○ ○	поворотные точки образуемого участка
○ ○	поворотные точки участка, с изменяющимся видом разрешенного использования

"Система координат – (МСК–26 Ставропольский край, зона 2)"

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Московская, Гагарина, Пушкина, Чугурина в г.Георгиевске		
Рук.проекта		Черкасов А.А.					Стадия	Лист	Листов
Инж.проекта		Радченко А.Б.					П	6	6
ГАП		Полевич И.О.							
Архитектор		Синдиева А.А.				Чертеж межевания территории М 1:500	ЦСТП-СКФУ		

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю

Дата выдачи: 17.04.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости от 02.04.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
Оганезов Каспар Каспарович, дата рождения: 27.11.1982 г. Место рождения: г. Георгиевск Ставропольский край. Пол: мужской. Гражданство: Россия. Паспорт гражданина Российской Федерации: серия 07 04 №428347, код подразделения 262-006, дата выдачи 01.03.2005 г. Орган, выдавший документ: Отделом внутренних дел города Георгиевска и Георгиевского района Ставропольского края. Адрес постоянного места жительства: Ставропольский край, город Георгиевск, улица Ермолова, 3.

Вид права: собственность

Объект права:
Наименование: Земельный участок. Назначение: Земли населенных пунктов - эксплуатация индивидуального жилого дома. Площадь: 569 кв.м.
Адрес (местоположение):
Ставропольский край, город Георгиевск, улица Чугурина, 15

Кадастровый (или условный) номер:
26:26:010220:2

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.04.2013 г. сделана запись регистрации № 26-26-08/009/2013-818

Государственный регистратор: / Кузьминова У. В. /

26-АЗ 975095

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

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