



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 – Агаджанов Арсен Суренович.

Документ по планировке территории (проект межевания территории),
земельных участков с КН 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105
01-К-2024

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

Директор	Ткаченко Н. А.
ГИП	Ткаченко Н. А.
Исполнитель	Шевченко К.Л.

2024 г.



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 – Агаджанов Арсен Суренович.

Арх. № _____

Документ по планировке территории (проект межевания территории),
земельных участков с КН 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105
01-К-2024

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

СОГЛАСОВАНО:

Собственник: _____ Агаджанов А.С.
подпись

2024 г.

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

№ п/п	Перечень основных требований	Основные данные и требования
1	Заказчик	Агаджанов Арсен Суренович
2	Разработчик градостроительной документации	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ БЮРО
3	Вид градостроительной документации	Документация по планировке территории (проект межевания территории), земельных участков с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105
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	ст. Незлобная
6	Характеристика объекта	Площадь ЗУ1 - 278 м ² ЗУ2 - 628 м ²
7	Исходные данные	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 2024 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 транспортных 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..... 16

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том
числе возможные способы их образования..... 16

3.2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка..... 18

4.Графическая часть..... 20

4.1 Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры
на карте города и на кадастровом плане территории..... 21

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..... 22

5.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в
себя чертежи, на которых отображаются: 23

5.1 Границы существующих земельных участков, местоположение
существующих объектов капитального строительства 24

5. 2. Границы охранных зон инженерных сетей 25

5. 3.Вариант благоустройства прилегающей территории к рассматриваемому
объекту 26

Приложения 27

Приложение 1 Топографический план 28

2. Основная часть проекта межевания

2.1. Исходная документация

Основанием и исходными данными для разработки проекта планировки являются:

- сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные органами Росреестра в форме кадастровых планов территории;
- технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Сагателян Давид Вагифович в 2024 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:

- 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.

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 мероприятий	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов 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	не подлежит	

	максимальный размеры земельного участка для других объектов капитального строительства	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 месяцах. 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), земельных участков с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105.

Земельные участки с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105, расположены по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499/1«А» и Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499«А», имеют уточненные границы и площадь, и принадлежат на праве собственности Агаджанову Арсену Суреновичу. На земельных участках расположены нежилые здания – магазин, складское помещение.

Земельные участки с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105 расположены рядом с земельными участками:

с КН 26:25:000000:8171, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, станица Незлобная, ул. Незлобненская-1 от ул. Ленина до ул. Ленина, 505, (автомобильная дорога), границы которого уточнены;

с КН 26:25:110206:1, расположенный по адресу: Российская Федерация Ставропольский край, Георгиевский район, станица Незлобная, ул. Ленина, (автомобильная дорога), границы которого уточнены;

с КН 26:25:110202:80, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Незлобненская-2, дом 30, границы которого уточнены;

с земельным участком, расположенным по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Незлобненская-2, дом 30А, границы которого не уточнены.

Документация по планировке территории (проект межевания территории), земельных участков с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105, рассматривается в качестве выравнивания земельных участков, расположенных по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499/1«А» и Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499«А». Согласно пункта 2 статьи 38.29, Земельного кодекса РФ, перераспределение земельных участков, проводится с целью исключения вкрапливания и выравнивания.

Увеличение площади земельных участков с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105, расположенных по адресу Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499/1«А» и Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499«А», осуществляется путем перераспределения с землями в кадастровом квартале 26:26:110202 расположенного по адресу: Ставропольский край, Георгиевский район, станица Незлобная, ул. Ленина, находящегося в муниципальной собственности.

Формирование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 26:25:110202:226 и 26:25:110202:105, позволит увеличить площадь данного земельного участка, исключить вкрапливание, что благоприятно повлияет на экономическое развитие города.

3.2. Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

В результате формирования земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499/1«А» и Российская Федерация, Ставропольский край, р-н Георгиевский, станица Незлобная, ул. Ленина, дом 499«А», образуются земельные участки и ЗУ2 со следующими характеристиками:

ЗУ1

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: складское помещение.
- площадь земельного участка 270 м²,

ЗУ2

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: магазины.
- площадь земельного участка- 628 м².

Размеры земельных участков 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:

26:26:110202.

Категория земель – земли населенных пунктов.

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

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 формируются земельные участки. Площадь образуемых земельных участков ЗУ1 - 270 м², ЗУ2 - 628 м².

	ООО АППИБ "Ставрополь "	01-К-2024	19
--	-------------------------	-----------	----

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков представлен в 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.

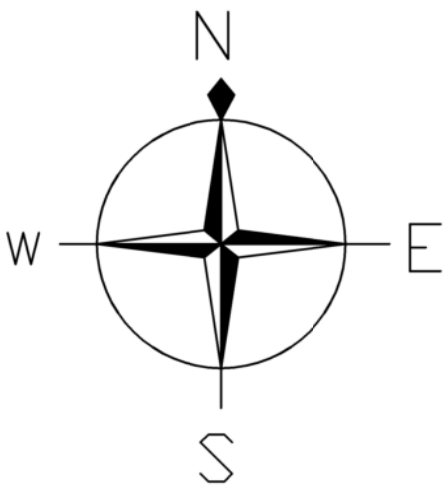
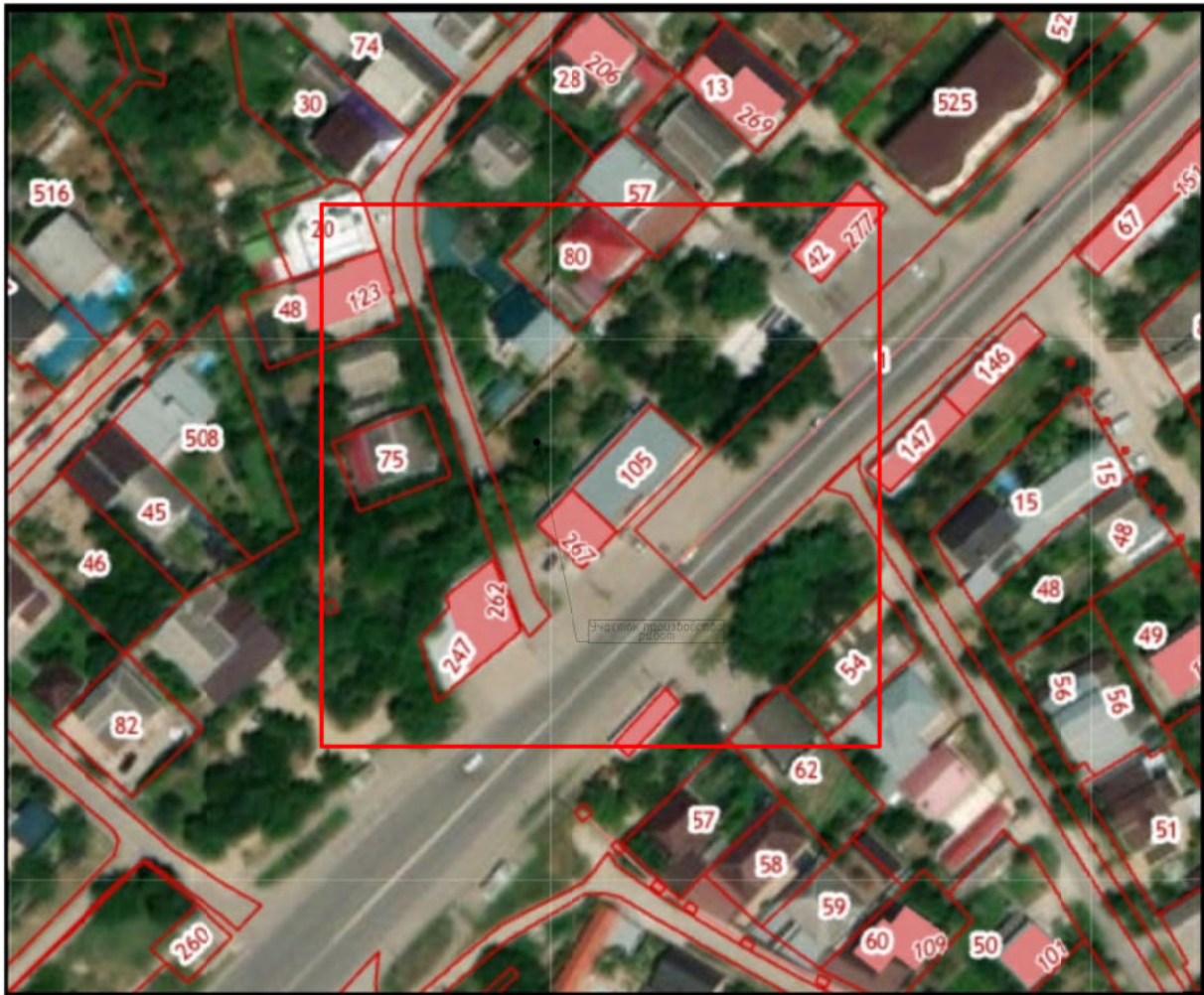
В каталогах координат и на чертеже использована местная система координат (МСК 26 от СК-95), применяемая при ведении Государственного кадастра недвижимости на территории Ставропольского края.

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.

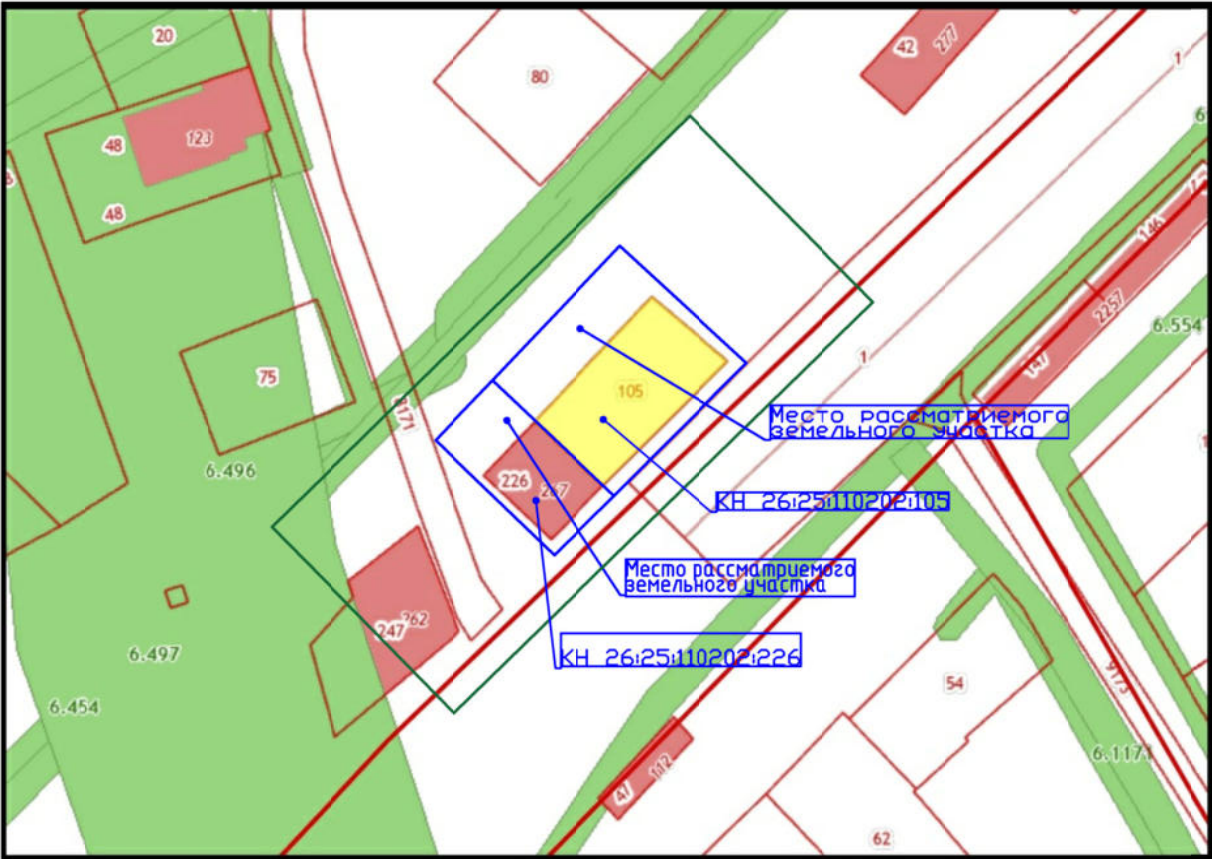
	ООО АППИБ "Ставрополь "	01-К-2024	20
--	-------------------------	-----------	----

4.Графическая часть



Условные обозначения

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы планируемого размещения объектов



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



						01-К-2024			
						"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата				
						Раздел 1 Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко			27.02.24		П	1	2
						Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры на карте города и на кадастровом плане территории	ООО АППИБ "Ставропроект" 2024г.		
Исполнитель		Шевченко			27.02.24				
Н. контр.		Шевченко			27.02.24				

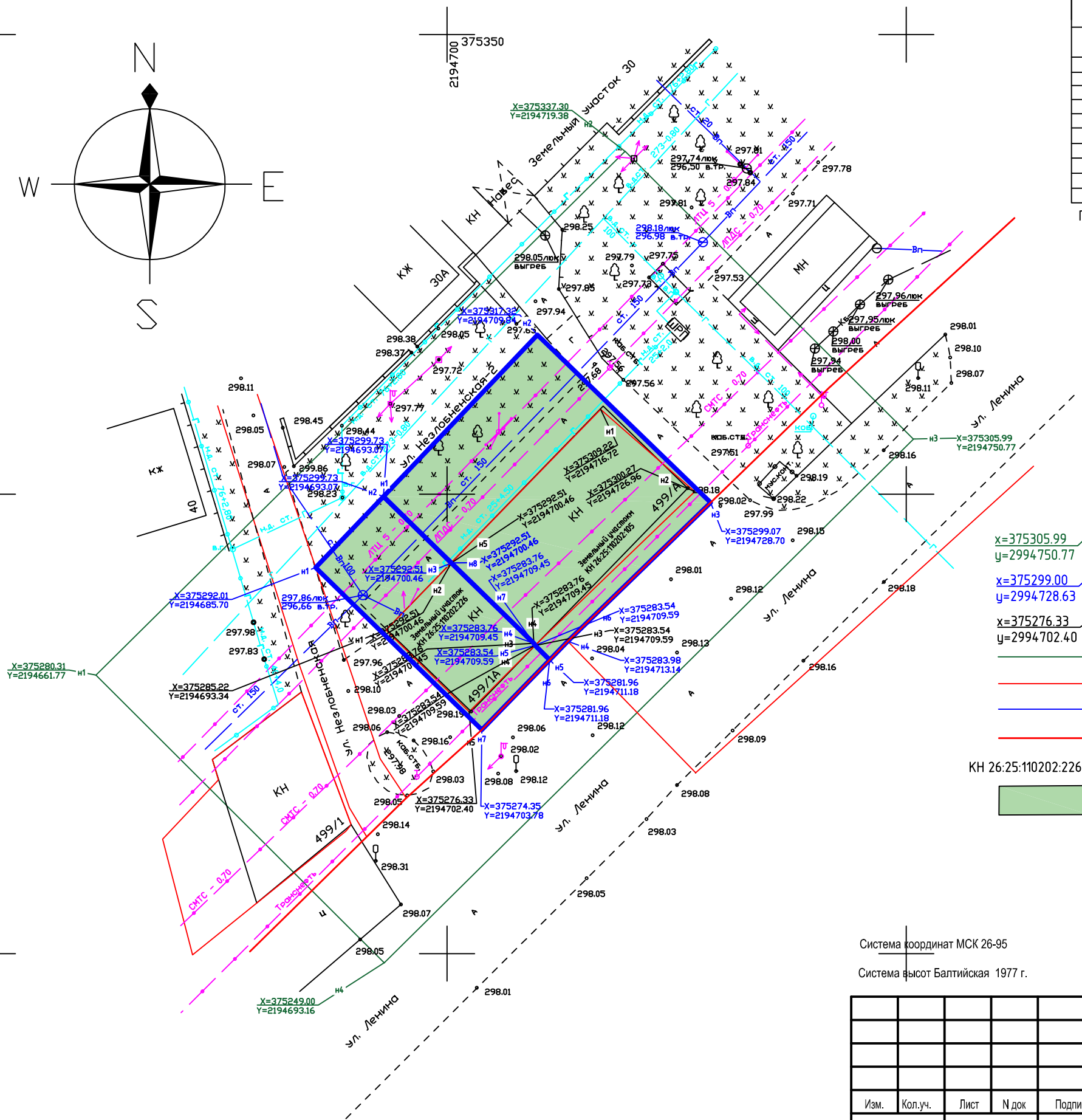
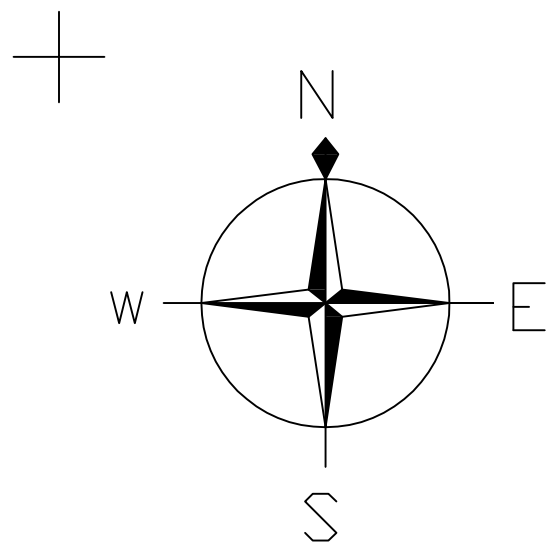


Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У1		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375292.01	2194685.70
н2	375299.73	2194693.07
н3	375292.51	2194700.46
н4	375283.76	2194709.45
н5	375283.54	2194709.59
н6	375281.96	2194711.18
н7	375274.35	2194703.78
н1	375292.01	2194685.70

Площадь участка 270 м2

Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У2		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375299.73	2194693.07
н2	375317.32	2194709.84
н3	375299.07	2194728.70
н4	375283.98	2194713.14
н5	375281.96	2194711.18
н6	375283.54	2194709.59
н7	375283.76	2194709.45
н8	375292.51	2194700.46
н1	375299.73	2194693.07

Площадь участка 628 м2

Таблица координат границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375280.31	2194661.77
н2	375337.30	2194719.38
н3	375305.99	2194750.77
н4	375249.00	2194693.16
н1	375280.31	2194661.77

Площадь участка 3592 м2

- х=375305.99 у=2994750.77 Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- х=375299.00 у=2994728.63 Координаты поворотных точек образуемых земельных участков 3У1, 3У2 с номерами пикетов угловых точек
- х=375276.33 у=2994702.40 Координаты поворотных точек с номерами пикетов угловых точек земельных участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы образуемых земельных участков
- Красная линия
- КН 26:25:110202:226 Земельные участки состоящие на кадастровом учете
- Местоположение элемента планировочной структуры

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

						01-К-2024			
						"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата				
						Раздел 1 Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко			27.02.24		П	2	2
Исполнитель		Шевченко			27.02.24	Чертеж красных линий, границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, границы зон планируемого размещения объекта м 1:500. Ситуационный план	ООО АПИБ "Ставпроект" 2024г.		
Н. контр.		Шевченко			27.02.24				

	ООО АППИБ "Ставрополь "	01-К-2024	23
--	-------------------------	-----------	----

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

Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства.

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

Вариант благоустройства прилегающей территории к рассматриваемому объекту

Приложение:

- Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные органами Росреестра в форме кадастровых планов территории;
- Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ИП Сагателян Давид Вагифович в 2024 году в М 1:500;
- Документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г. Георгиевска).

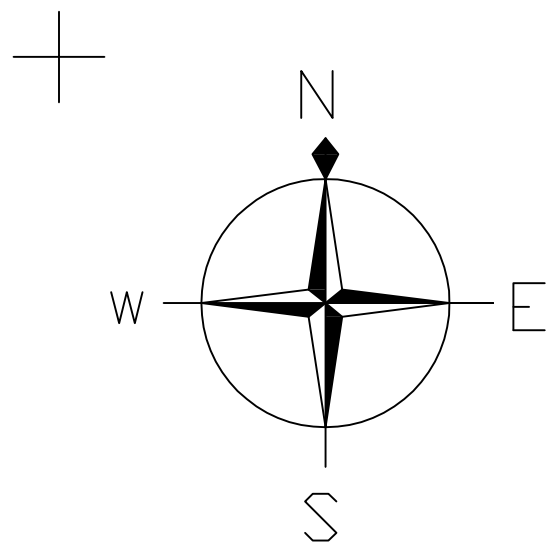


Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У1		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375292.01	2194685.70
н2	375299.73	2194693.07
н3	375292.51	2194700.46
н4	375283.76	2194709.45
н5	375283.54	2194709.59
н6	375281.96	2194711.18
н7	375274.35	2194703.78
н1	375292.01	2194685.70

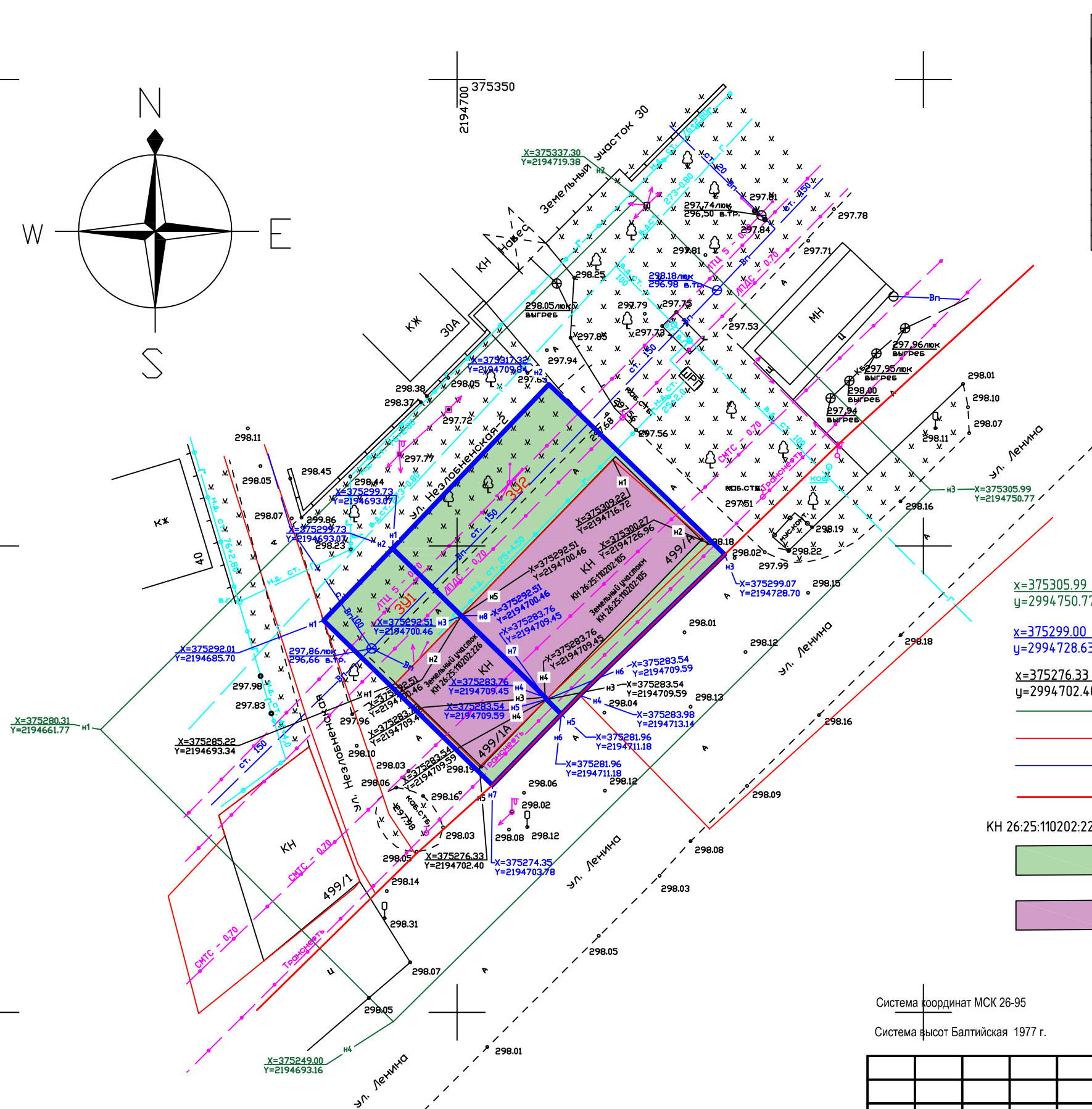
Площадь участка 270 м2

Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У2		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375299.73	2194693.07
н2	375317.32	2194709.84
н3	375299.07	2194728.70
н4	375283.98	2194713.14
н5	375281.96	2194711.18
н6	375283.54	2194709.59
н7	375283.76	2194709.45
н8	375292.51	2194700.46
н1	375299.73	2194693.07

Площадь участка 628 м2

Таблица координат границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375280.31	2194661.77
н2	375337.30	2194719.38
н3	375305.99	2194750.77
н4	375249.00	2194693.16
н1	375280.31	2194661.77

Площадь участка 3592 м2



- номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Координаты поворотных точек образуемых земельных участков 3У1, 3У2 с номерами пикетов угловых точек
- Координаты поворотных точек с номерами пикетов угловых точек земельных участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы образуемых земельных участков
- Красная линия
- Земельные участки состоящие на кадастровом учете
- Местоположение элемента планировочной структуры
- Объект капитального строительства (ОКС)

Система координат МСК 26-95

Система высот Балтийская 1977 г.

						01-К-2024				
						"Проект межевания территории"				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Директор	Ткаченко			27.02.24	П			1	3	
						Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов, капитального строительства. М 1:500		ООО АППИБ "Ставропроект" 2024г.		
Исполнитель	Шевченко			27.02.24						
Н. контр.	Шевченко			27.02.24						

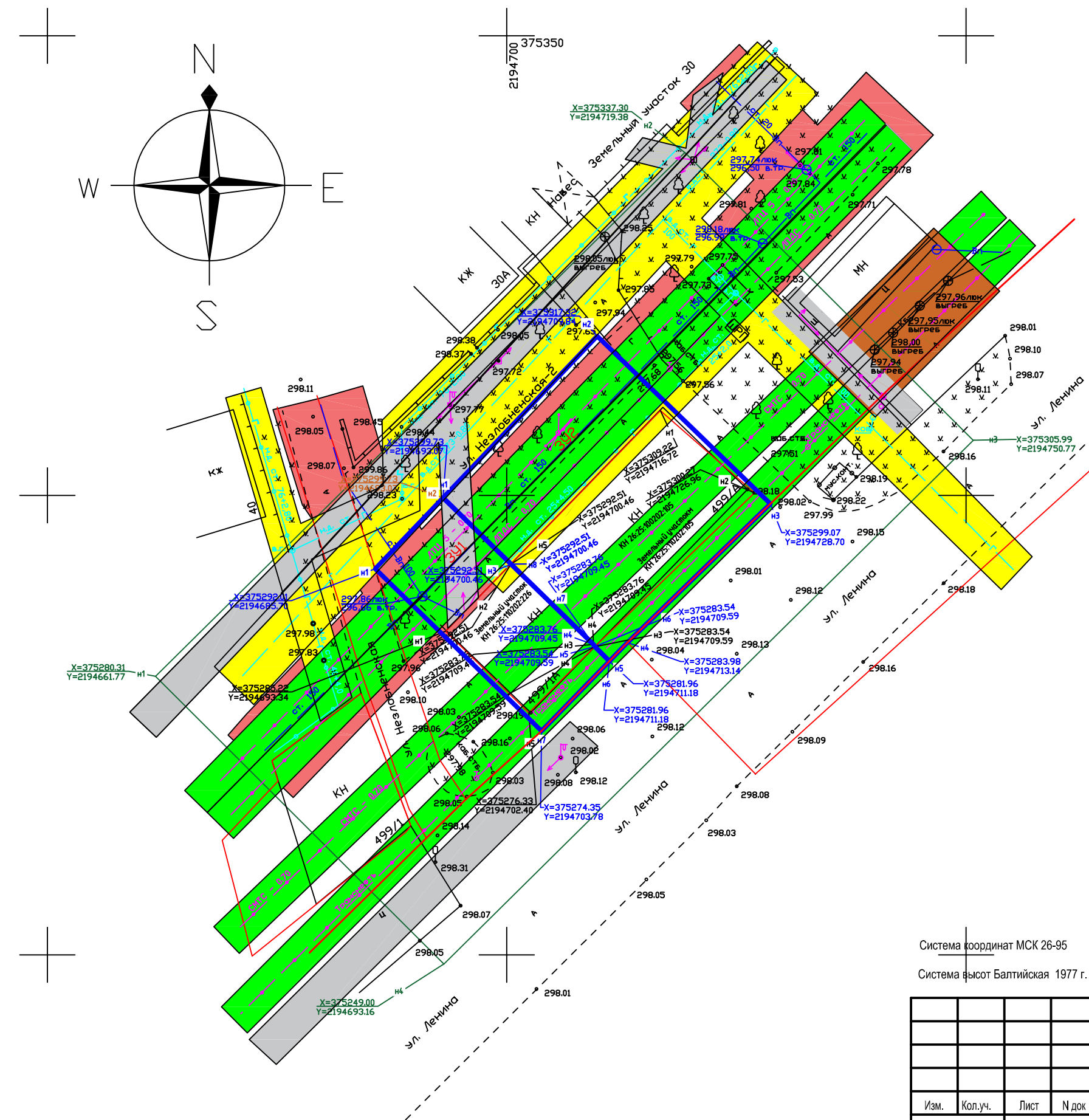
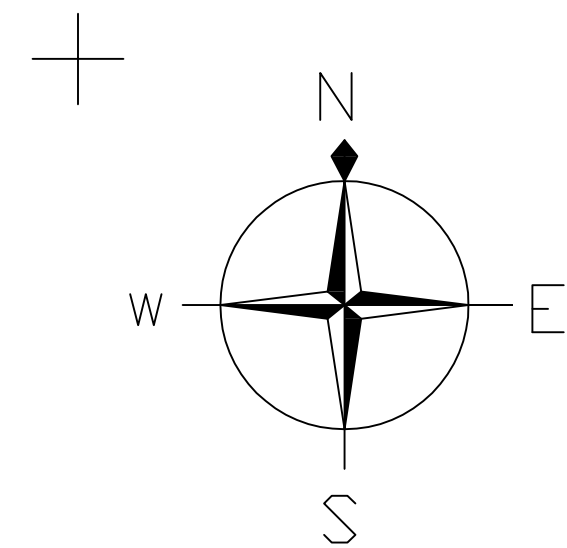


Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У1		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375292.01	2194685.70
н2	375299.73	2194693.07
н3	375292.51	2194700.46
н4	375283.76	2194709.45
н5	375283.54	2194709.59
н6	375281.96	2194711.18
н7	375274.35	2194703.78
н1	375292.01	2194685.70

Площадь участка 270 м2

Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У2		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375299.73	2194693.07
н2	375317.32	2194709.84
н3	375299.07	2194728.70
н4	375283.98	2194713.14
н5	375281.96	2194711.18
н6	375283.54	2194709.59
н7	375283.76	2194709.45
н8	375292.51	2194700.46
н1	375299.73	2194693.07

Площадь участка 627 м2

- x=375305.99 y=2994750.77 Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- x=375299.00 y=2994728.63 Координаты поворотных точек образуемых земельных участков 3У1, 3У2 с номерами пикетов угловых точек
- x=375276.33 y=2994702.40 Координаты поворотных точек с номерами пикетов угловых точек земельных участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы образуемых земельных участков
- Красная линия

КН 26:25:110202:226 Земельные участки состоящие на кадастровом учете

- Земельные участки состоящие на кадастровом учете
- Охранная зона водопровода
- Охранная зона электричества
- Охранная зона газопровода
- Охранная зона канализации

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

						01-К-2024			
						"Проект межевания территории"			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко			27.02.24		П	2	3
Исполнитель		Шевченко			27.02.24		ООО АППИБ "Ставпроект" 2024г.		
Н. контр.		Шевченко			27.02.24				
						Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов, капитального строительства. М 1:500			

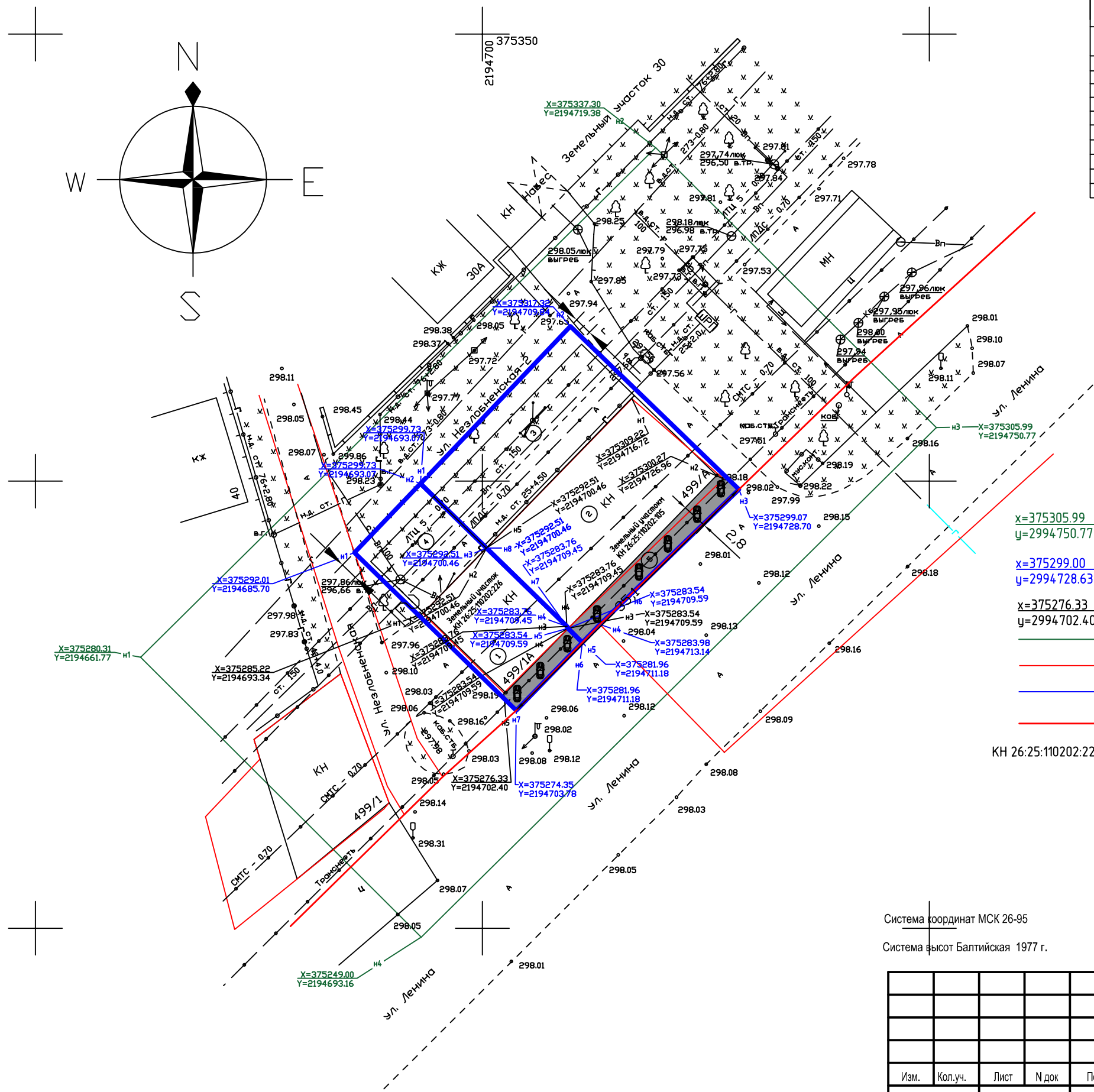
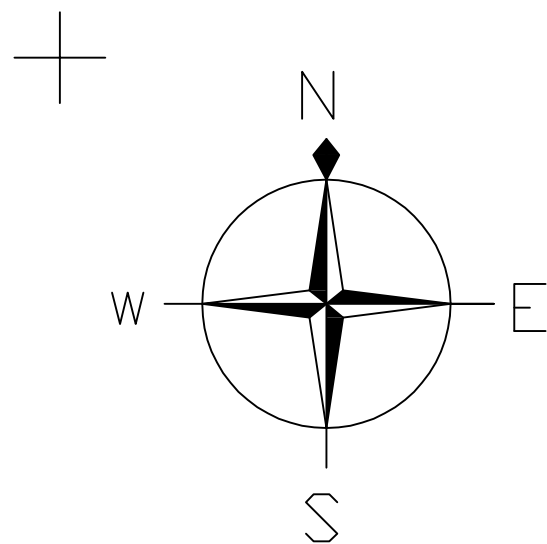


Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У1		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375292.01	2194685.70
н2	375299.73	2194693.07
н3	375292.51	2194700.46
н4	375283.76	2194709.45
н5	375283.54	2194709.59
н6	375281.96	2194711.18
н7	375274.35	2194703.78
н1	375292.01	2194685.70

Площадь участка 270 м2

Таблица координат характерных точек образуемого участка КН 26:25:110202:3У2		
Номер точки	Координаты точек	
	X	Y
н1	375299.73	2194693.07
н2	375317.32	2194709.84
н3	375299.07	2194728.70
н4	375283.98	2194713.14
н5	375281.96	2194711.18
н6	375283.54	2194709.59
н7	375283.76	2194709.45
н8	375292.51	2194700.46
н1	375299.73	2194693.07

Площадь участка 628 м2

Экспликация объектов		
1	Складское помещение	Существующее
2	Магазин	Существующий
3	Нежилое здание	Проектируемое
4	Нежилое здание	Проектируемое
5	Парковка	Проектируемая

- $x=375305.99$
 $y=21994750.77$ — Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- $x=375299.00$
 $y=21994728.63$ — Координаты поворотных точек образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ2 с номерами пикетов угловых точек
- $x=375276.33$
 $y=21994702.40$ — Координаты поворотных точек с номерами пикетов угловых точек земельных участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы образуемого земельного участка
- Красная линия

КН 26:25:110202:226 Земельные участки состоящие на кадастровом учете

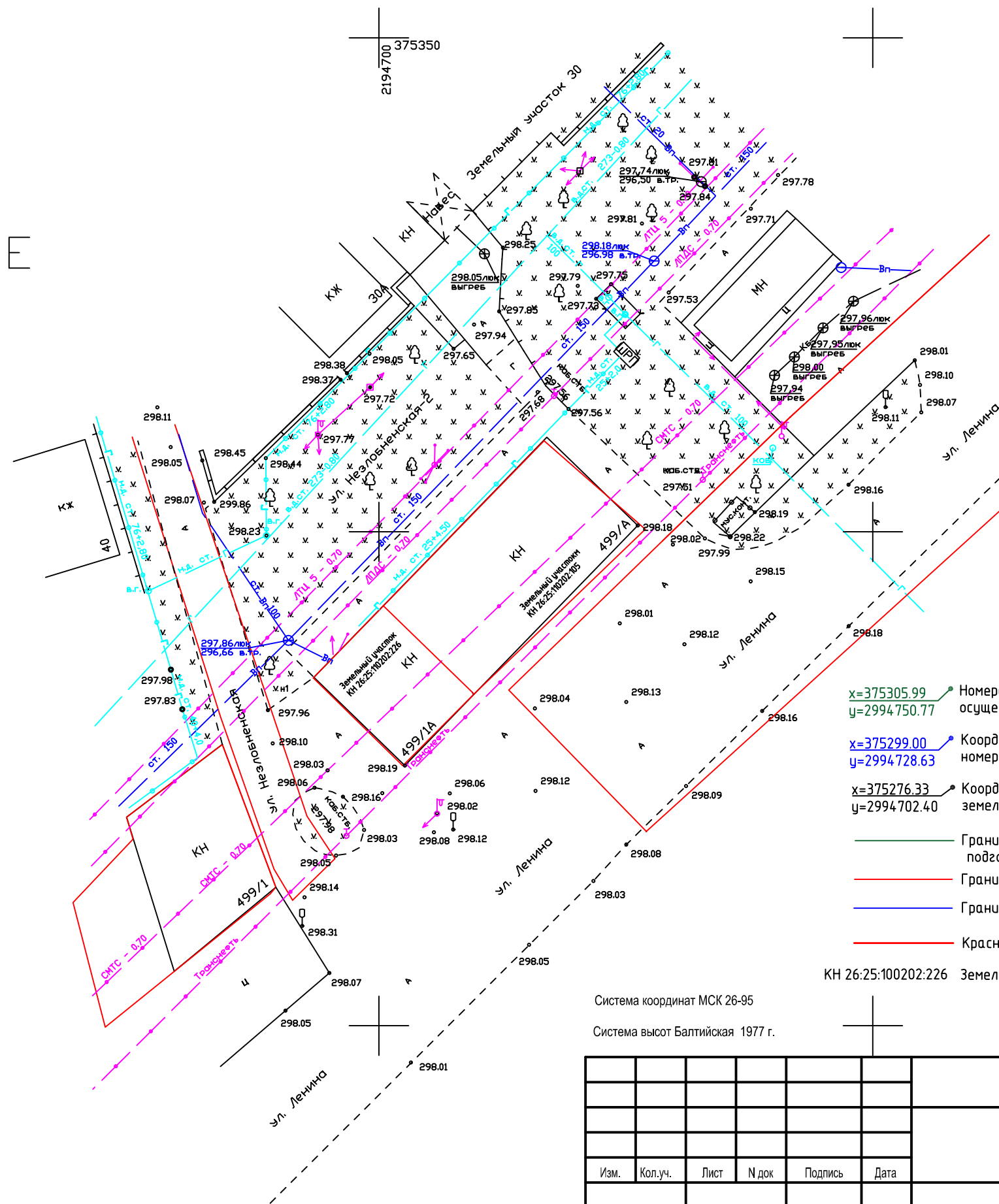
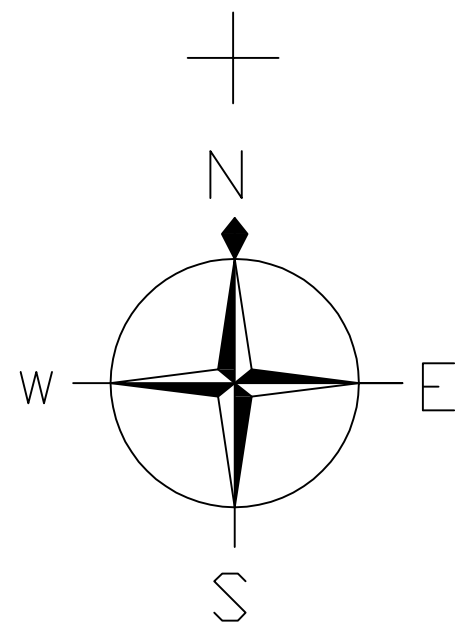
Система координат МСК 26-95

Система высот Балтийская 1977 г.

						01-К-2024				
						"Проект межевания территории"				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата					
						Раздел 2 Материалы по обоснованию проекта проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Директор		Ткаченко			27.02.24			П	3	3
						Границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов, капитального строительства. М 1:500		ООО АПPIБ "Ставропроект" 2024г.		
Исполнитель		Шевченко			27.02.24					
Н. контр.		Шевченко			27.02.24					

	ООО АППИБ "Ставрополь "	01-К-2024	27
--	-------------------------	-----------	----

Приложения



- $x=375305.99$
 $y=2994750.77$ — Номера и координаты границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- $x=375299.00$
 $y=2994728.63$ — Координаты поворотных точек образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ2 с номерами пикетов угловых точек
- $x=375276.33$
 $y=2994702.40$ — Координаты поворотных точек с номерами пикетов угловых точек земельных участков состоящих на кадастровом учете
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы участков состоящих на кадастровом учете
- Границы образуемого земельного участка
- Красная линия

КН 26:25:100202:226 Земельные участки состоящие на кадастровом учете

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

						01-К-2024		
						"Проект межевания территории"		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Топографический план М 1:500	Стадия	Лист
Директор	Ткаченко				27.02.24		П	1
Исполнитель	Шевченко				27.02.24	Топографический план М 1:500	ООО АППИБ "Ставпроект" 2024г.	
Н. контр.	Шевченко				27.02.24			