МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ОТДЕЛ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» г. Ессентуки
357600, г.Ессентуки Ставропольского края, ул.Интернациональная,44А
тел/факс 6-79-42; тел.6-11-82; 6-22-67; E-mail: mupoks-ess@yandex.ru

Строительство двух многоэтажных жилых домов на земельных участках, расположенных по адресу: г. Ессентуки, ул. Кочубея 7 и ул. Лермонтова 13 в границах комплексного развития территории

Проект межевания территории

И.о. директора **Евсеева И.В.**

г. Ессентуки, 2024

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.
Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата
Лист
Формат А4

Содержание

Наименование	Лист
Текстовая часть	
Общая часть …….....	3
Структура территории, образуемой в результате межевания ……..	6
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования ……	10
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 …….	11
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. …….	11
Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков) ……	12
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 ……...	12
Вывод: ……...	16
Графическая часть	
Чертеж межевания территории М 1:1000 ……...	1
Чертеж обоснования проекта межевания территории М 1:1000 …….	2

Общая часть

В соответствии с Постановлением Администрации Города Ессентуки Ставропольского Края от 28.05.2024 № 627 О внесении изменений в постановление администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края» в правила землепользования и застройки внесены изменения в части внесения в карты градостроительного зонирования границы территории комплексного развития земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:120102:20, 26:30:120102:1211 и прилегающей к ним территории.

Проект межевания территории выполнен в отношении территория, площадью 1,3 га, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, расположенной в северной части г. Ессентуки, в границах кадастрового квартала 26:30:120102, в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Основными задачами проекта межевания территории с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных ст. 43 ГрК РФ, являются:

— определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

— обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

В качестве исходных данных для разработки проекта использованы:

— выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

— кадастровый план территории

— информация, запрошенная от ведомственных организаций: сведения по обеспеченности безопасности населения, санитарно-эпидемиологическому благополучию, охране окружающей среды, в том

числе сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду.

— Топографическая съемка в масштабе 1:500.

Для разработки настоящего проекта межевания территории заказчиком предоставлены и запланированы к выполнению следующие виды инженерных изысканий:

— инженерно-геодезические;

— инженерно-геологические;

— инженерно-гидрометеорологические;

— инженерно-экологические;

— геофизические (микросейсморайонирование) изыскания

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно – правовые документы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

6. СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

7. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96».

8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

9. СП 438.1325800.2019. «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования».

10. Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

11. Схема территориального планирования Ставропольского края, утвержденная Постановлением Правительства Ставропольского края от 5 апреля 2011 года № 116-п (с изменениями на 4 апреля 2023 года).

12. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края, утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 10 октября 2022 года № 532 (с изменениями на 16 декабря 2022 года).

13. Закон Ставропольского края от 18 июня 2012 года № 53-кз «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края» (с изменениями на 2 апреля 2024 года).

14. Закон Ставропольского края от 16 марта 2006 года № 14-кз «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации в Ставропольском крае» (с изменениями на 7 декабря 2023 года).

15. Генеральный плана муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края.

16. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края.

17. Материалы открытого доступа по территориальному планированию. Источник ФГИСТП https://fgistp.economy.gov.ru/

18. Материалы публичной кадастровой карты.

Структура территории, образуемой в результате межевания

Проектируемая территория, площадью 1,2 га, расположена в северной части г. Ессентуки, в границах кадастрового квартала 26:30:120102. Категории земель – земли населённых пунктов.

Территория граничит:

— с запада: земельные участки с кадастровыми номерами 26:30:120102:16, 26:30:120102:625, 26:30:120102:651 и существующая жилая застройка;

— с севера: р. Капельная;

— с востока: существующая жилая застройка;

— с юга: ул. Пушкина.

На данный момент, на территории располагаются несколько нежилых строений, жилые дома, линейные объекты. По данным ЕГРН на территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр и зоны охраны и защиты объектов культурного наследия.

В границах проекта межевания территории по сведениям ЕГРН расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:120102:1211 с видом разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома)», площадью - 1260 кв. м;

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:120102:20 с видом разрешенного использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6», площадью - 2416 кв. м;

- объект недвижимости (здание) с кадастровым номером 26:30:120102:36, назначение – жилой дом, площадью 28.1 кв.м;

- объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 26:30:000000:3293, назначение – сооружения трубопроводного транспорта, наименование – Минеральный провод от скважины 36 до Питьевого бювета;

- объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 26:00:000000:206, назначение – сооружения трубопроводного транспорта, наименование – Минеральный провод от скважины №66 до Новой водолечебницы;

- объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 26:00:000000:96, назначение – сооружения трубопроводного транспорта, наименование – Минеральный провод от буровой 1 КМВ-бис до Нижних ванн;

- объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 26:30:000000:4300, назначение – сооружения электроэнергетики, наименование – КЛ 10кВ ТП70-ТП244;

- объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 26:30:000000:3294, назначение – сооружения трубопроводного транспорта, наименование – Минеральный провод от скважины 39-бис.

Территория, подлежащая межеванию, расположена в пределах следующих зон с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ).

ЗОУИТ 26:30-6.373 охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ 0,4кВ (инвентарные номера: 0951, 0901, 07727, 0976, 0944, 0946, 0757, 07824, 07892, 0995, 1052, 07886, 1040, 0780, 07718, 1072, 0711, 1007, 8048, 07535, 07764, 8083, 0783, 0716, 0894, 1031, 1063, 0965, 0963, 8028, 1048, 07545));

ЗОУИТ 26:30-6.407 охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ-0,4 от ТП-244 до многоквартирного жилого дома по ул. Пушкина 12, г. Ессентуки);

ЗОУИТ 26:30-6.427 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛИ-0,4 кВ от КПТ-244 Ф-Пригородная верх);

ЗОУИТ 26:30-6.45 Водоохранная зона (Водоохранная зона реки Капельный);

ЗОУИТ 26:30-6.37 Водоохранная зона (Прибрежная защитная полоса реки Капельный);

ЗОУИТ 26:30-6.6 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) (Вторая зона округа санитарной охраны г. Ессентуки (зона ограничений));

ЗОУИТ 26:30-6.35 Охранная зона инженерных коммуникаций (Границы охранной зоны распределительного среднего и низкого давления с ШРП-25 по ул. Пушкина, ул. Попова, ул. Лермонтова, ул. П.Шеина, ул. Свободы, Боргустанское шоссе, г. Ессентуки, Ставропольский край);

ЗОУИТ 26:30-6.425 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛИ-0,4 кВ ответвление от опоры №12 Ф-Пушкина ТП-265);

ЗОУИТ 26:30-6.382 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона КЛ 10кВ (инвентарные номера: 2939, 3108а, 3105, 2906, 2969, 2991, 3016, 3016а, 3037, 3008, 3008а, 3078, 7922, 3181, 3181б, 3181а, 8035, 7994, 3018, 3048));

ЗОУИТ 26:30-6.47 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона воздушной линии ВЛ 35 кВ, л 346 ПС "Ессентуки-2" - ПС "Тяговая -Ессентуки" площадью 150256 кв.м.);

ЗОУИТ 26:30-6.446 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона КЛ-10кВ от РУ-10кВ ТП-244до новой КТП-10/0,4кВА в районе ул. Пригородная г. Ессентуки);

ЗОУИТ 26:30-6.508 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ-0,4кВ Ф Пушкина 14 от ТП-265);

ЗОУИТ 26:30-6.510 Охранная зона инженерных коммуникаций (Охранная зона ВЛ-0,4кВ Ф Пушкина 12 от ТП-265).

На территории образуемых участков отсутствуют существующие и вновь образуемые сервитуты, а так же отсутствуют утвержденные схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

Согласно правилам землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского

края территория располагается в зонах «К-1.4 Зона курортной и санаторной деятельности. Зона многоэтажной жилой застройки не более 10 этажей с деловыми и коммерческими функциями» и «ИТ-5. Зона объектов улично-дорожной сети». Зоны планируемого размещения объектов располагается в зоне К-1.4.

Зона размещения объектов курортной и санаторной деятельности выделена для создания правовых условий градостроительной деятельности в части использования и застройки территории, обеспечивающей правовые условия использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости и обеспечения гарантированных муниципальных услуг в этой сфере. Также предусмотрено размещение существующих объектов капитального строительства многоэтажной жилой застройки.

Существующей градостроительной документацией муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки утвержденные красные линии отсутствуют. Проектом межевания установление красных линий не предусмотрено.

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

Проектом межевания предусмотрено образование следующих земельных участков:

— земельный участок с условным номером :ЗУ1 площадью 4367 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

— земельный участок с условным номером :ЗУ2 площадью 3125 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Размеры земельных участков в границах подлежащих застройке территорий установлены с учетом градостроительных нормативов и правил, действующих на период застройки указанной территории, а также обеспечен беспрепятственный доступ ко всем участкам.

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

Проектом предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования:

— земельный участок с условным номером: ЗУ1 площадью 4367 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

— земельный участок с условным номером: ЗУ2 площадью 3125 кв.м, из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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

Вид разрешенного использования земельных участков:

— земельный участок с условным номером: ЗУ1 - «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), «Отдых (рекреация)» (код 5.0), «Площадки для занятия спортом» (код 5.1.3), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), «Благоустройство территории» (код 12.0.2); коммунальное обслуживание (код 3.1)

— земельный участок с условным номером: ЗУ2 - «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1), «Отдых (рекреация)» (код 5.0), «Площадки для занятия спортом» (код 5.1.3), «Улично-дорожная сеть» (код 12.0.1), «Благоустройство территории» (код 12.0.2), коммунальное обслуживание (код 3.1).

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

Настоящий проект межевания территории не включает в себя участки лесов, лесничеств, лесопарков, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, не определяет их количественные и качественные характеристики, не содержит сведений о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов.

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

Таблица 1. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Условные номера точек	Координаты в системе МСК-26, зона 1	
	X	Y
1	368385.44	1389519.57
2	368389.65	1389546.04
3	368394.50	1389571.17
4	368413.11	1389592.17
5	368418.06	1389596.91
6	368421.83	1389601.46
7	368380.84	1389631.57
8	368380.48	1389631.15
9	368374.37	1389635.02
10	368374.21	1389633.39

11	368360.71	1389637.13
12	368327.86	1389660.07
13	368316.65	1389666.90
14	368306.84	1389672.05
15	368304.80	1389672.99
16	368303.08	1389674.16
17	368285.83	1389682.50
18	368265.03	1389693.25
19	368248.60	1389700.81
20	368248.12	1389701.40
21	368241.76	1389701.96
22	368235.45	1389701.63
23	368233.36	1389702.18
24	368231.32	1389703.99
25	368223.64	1389692.67
26	368229.29	1389694.18
27	368242.89	1389691.21
28	368260.89	1389681.58
29	368300.12	1389658.82
30	368293.16	1389649.43
31	368284.25	1389637.60
32	368293.13	1389630.62
33	368293.10	1389614.24
34	368293.72	1389610.04
35	368288.97	1389604.95
36	368287.50	1389603.17
37	368294.06	1389598.16
38	368304.03	1389590.74
39	368317.72	1389578.98
40	368323.40	1389573.54
41	368321.05	1389570.52
42	368382.72	1389517.89

Таблица 2. Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Условные номера точек	Координаты в системе МСК-26, зона 1	
	X	Y
:ЗУ1		
1	368389.65	1389546.04
2	368394.50	1389571.17
3	368409.91	1389588.55
4	368403.08	1389593.05
5	368388.28	1389568.25
6	368385.20	1389552.46
7	368380.86	1389540.78
8	368355.92	1389559.65
9	368388.42	1389603.61
10	368380.82	1389615.21
11	368366.42	1389625.17
12	368352.89	1389622.76
13	368330.67	1389589.63
14	368293.10	1389614.24
15	368293.72	1389610.04
16	368288.97	1389604.95
17	368287.50	1389603.17
18	368294.06	1389598.16
19	368304.03	1389590.74
20	368317.71	1389578.98
21	368323.40	1389573.54
22	368321.05	1389570.51
23	368382.72	1389517.89
24	368385.44	1389519.57
1	368389.65	1389546.04
:ЗУ2		
25	368421.83	1389601.46
26	368380.84	1389631.57
27	368380.48	1389631.14
28	368374.37	1389635.02
29	368374.21	1389633.39
30	368360.71	1389637.13
31	368327.86	1389660.07
32	368316.65	1389666.90
33	368306.84	1389672.05
34	368304.80	1389672.99

35	368303.08	1389674.16
36	368285.83	1389682.50
37	368265.03	1389693.25
38	368248.60	1389700.81
39	368248.12	1389701.40
40	368241.76	1389701.96
41	368235.45	1389701.63
42	368233.36	1389702.18
43	368231.32	1389703.99
44	368223.65	1389692.67
45	368229.29	1389694.18
46	368242.89	1389691.21
47	368260.89	1389681.58
48	368300.12	1389658.82
49	368299.89	1389658.47
12	368352.89	1389622.76
11	368366.42	1389625.17
10	368380.82	1389615.21
9	368388.42	1389603.61
4	368403.08	1389593.05
3	368409.91	1389588.55
50	368413.11	1389592.17
51	368418.06	1389596.91
25	368421.83	1389601.46

Вывод: в проекте межевания территории определено местоположение границ образуемых земельных участков.