



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

---

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

---

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С  
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,  
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 4**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

---

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

---

Договор № 1609/24  
от 16.09.2024 г.

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ  
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ) В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С  
КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235,  
26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ТОМ 4**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

Т.Г. Морозова

**СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ МАТЕРИАЛОВ  
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Документация по планировке территории</b>		
<b>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
1.1	Чертеж планировки территории: границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж планировки территории: красные линии, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:2 000
1.2	Координаты характерных точек	1:2 000
<b>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения; перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; перечень мероприятий по охране окружающей среды; обоснование очередности планируемого развития территории.	-
	Приложение 1. Исходно-разрешительная документация.	
<b>Графическая часть</b>		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10 000
2.2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории. Схема организации улично-дорожной сети.	1:2 000
2.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории.	1:2 000
2.4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.	1:2 000
2.5	Варианты планировочных решений и (или) объемно-	1:2 000

<b>№</b>	<b>Наименование документа</b>	<b>Масштаб</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
	пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	
2.6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории.	1:2 000
2.7	Предложения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры.	1:2 000
	Приложение. Исходно-разрешительная документация.	
<b>Том 3. Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
3	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
3.2	Координаты характерных точек	1:2 000
<b>Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Текстовая часть</b>		
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
<b>Графическая часть</b>		
4.1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	1:2 000

#### СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА

<b>Раздел</b>	<b>Должность</b>	<b>Исполнители</b>
Архитектурно-планировочные решения и компьютерная графика, межевание	Начальник управления градостроительной деятельностью	Н.Л. Хозяинова
	Начальник ОТГП	Н.В. Исмаилова
	Главный архитектор проекта	Я.М. Варшавская
Инженерно-транспортная инфраструктура	Главный инженер	Н.Б. Смирнов
	Начальник ОТиИИ	Д.С. Кеда
	Главный инженер проекта	А.Е. Дорошенко
Инженерная подготовка территории	Ведущий архитектор	М.В. Костенко

## СОДЕРЖАНИЕ

### ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
<b>РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>8</b>
1.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ.....	8
1.2. ПЕРЕЧЕНЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ЕГРН .....	10
1.3. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ....	11
1.4. 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).....	11
<b>РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>12</b>
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К ОБРАЗОВАНИЮ И ИЗМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	12
2.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....	15

# ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## ВВЕДЕНИЕ

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка проекта межевания территории, согласно части 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ, осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Настоящий проект межевания территории выполнен применительно к территории, расположенной в границах определенной Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки, в территориальной зоне К-4 (Зона курортной и санаторной деятельности. Гостиничного обслуживания).

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232 разработан в соответствии с действующими редакциями:

- 1) Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- 2) Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- 3) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) Приказ Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр;
- 4) Региональными нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края от 10.10.2022г №532;
- 5) РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

Настоящий проект выполнен на основании:

1. Постановления Администрации города Ессентуки от 01.11.2024 №1408 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации города Ессентуки от 13.02.2024 №152 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232».

2. Договора №1609/24 от 16.09.2024 на разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234, 26:30:100102:1235, 26:30:100102:1236, 26:30:100102:1233, 26:30:100102:1232.

3. Генерального плана городского округа города-курорта Ессентуки, утвержденным Решением Думы города Ессентуки от 21.12.2022 № 122 в действующей редакции.

4. Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки, утвержденные решением Думы города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 в действующей редакции.

Градостроительная документация разработана на актуализированной топографической основе М 1:500 с учетом прилегающих к рассматриваемой территории земельных участков.

Проект планировки территории разработан на топосъемке в векторном электронном виде в формате \*.dwg, масштаба 1:500.

Система высот - Балтийская, система координат - МСК-26.

## РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ.

### 1.1.ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ.

Территория расположена в северо-западной части города Ессентуки, в районе Капельной балки, в кадастровом квартале 26:30:100102.

Площадь территории, подлежащей межеванию, составляет 29,02га. Территория ограничена:

- с севера, запада – земельным участком с кадастровым номером 26:30:0000000:2570;
- с юга – рекой Капельная;
- с востока – жилой застройкой по ул.Пригородная, ул. Загородная.

В настоящее время вся территория проектирования свободна от застройки. На территории проектирования по северной стороне над земельными участками с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234 и 26:30:100102:1235 проходит воздушная линия электропередач 10 кВ, с северо-западной стороны земельного участка с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234 проходит кабель ЭХЗ газопровода 0,4 кВ, по восточной - воздушная линия электропередач 110 кВ. С севера на юг территорию пересекает газопровод высокого давления, между земельными участками 26:30:100102:1233 и 26:30:100102:1234.

Территория проектирования с севера, запада и юго-запада окружена лесными территориями. С юга, существующей жилой застройкой и объектами коммунальной инфраструктуры. С востока воздушной линией электропередач 110 кВ.

Рельеф территории средней сложности. Опасные природные процессы отсутствуют.

В границах проекта планировки территории расположены:

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1236 с видом разрешенного использования: «Земельные участки (территории) общего пользования», собственность публично-правовых образований, площадью – 9,0265 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1235 с видом разрешенного использования: «Гостиничное обслуживание», собственность публично-правовых образований, площадью - 6,7931 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1234 с видом разрешенного использования: «Гостиничное обслуживание», собственность публично-правовых образований, площадью - 4,2209 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1233 с видом разрешенного использования: «Санаторная деятельность», собственность публично-правовых образований, площадью - 4,8243 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 с видом разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание», собственность публично-правовых образований, площадью- 4,1547 га.

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

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

ЗОУИТ 26:30-6.45 Водоохранная зона. Зона охраны природных объектов. Водоохранная зона реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.37 Прибрежная защитная полоса. Зона охраны природных объектов. Прибрежная защитная полоса реки Капельный.

ЗОУИТ 26:30-6.31 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л 110 ПС "Ессентуки-2"-ПС "Ясная Поляна-2" площадью 807203 кв.м.

ЗОУИТ 26:29-6.127 Охранная зона инженерных коммуникаций.

Зона охраны искусственных объектов. Охранная зона "ВЛ-10 кВ Ф-131 ПС "Ессентуки-II" с входящими КТП 10/0,4 кВ 160 кВа №282 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 180 кВа №335 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №283 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 250 кВа №382 ф-131, КТП 10/0,4 кВ 180 кВа №912 ф-131".

ЗОУИТ 26:30-6.148 Лесничество.

На последующих стадиях проектирования (при разработке проектной документации для объектов капитального строительства, размещаемых на рассматриваемой территории), необходимо учитывать требования, предъявляемые законодательными и нормативными документами к перечисленным выше зонам.

Утвержденные схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории отсутствуют. Границы публичных сервитутов в ЕГРН в границах проектирования отсутствуют.

1.2. ПЕРЕЧЕНЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ЕГРН

№ п.п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования (по документу)	Форма собственности	Категория земель
1	2	3	4	5	6	7
1	26:30:100102:1236	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район Капельной балки, участок 5	90 265 кв. м	земельные участки (территории) общего пользования	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов
2	26:30:100102:1232	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район Капельной балки, участок 1	41 547 кв. м	коммунальное обслуживание	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов
3	26:30:100102:1233	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район Капельной балки, участок 2	48 243 кв. м	санаторная деятельность	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов
4	26:30:100102:1234	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район Капельной балки, участок 3	42 209 кв. м	гостиничное обслуживание	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов
5	26:30:100102:1235	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район Капельной балки, участок 4	67 931 кв. м	гостиничное обслуживание	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов

1.3. ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ КОМПЛЕКСНОМУ РАЗВИТИЮ, В ТОМ ЧИСЛЕ ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИИ

<b>№ п.п</b>	<b>Кадастровый номер земельного участка</b>	<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	<b>Форма собственности</b>	<b>Кадастровый номер объекта капитального строительства</b>	<b>Наименование/Вид/Назначение объекта капитального строительства</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
-	-	-	-	-	-

1.4. 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).

Определение местоположения границ образуемых и(или) изменяемых лесных участков проектом межевания не предусмотрено.

## РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К ОБРАЗОВАНИЮ И ИЗМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

На основании сведений из Единого государственного реестра объектов недвижимости, планируемых параметров развития территории в соответствии с проектными решениями проекта планировки территории, в пределах элементов планировочной структуры определено местоположение образуемых земельных участков.

Территория подлежащая межеванию включает в себя:

- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 с видом разрешенного использования: «Коммунальное обслуживание», собственность публично-правовых образований, площадью - 4,1547 га.

Образование земельных участков производилось путем:

- раздела земельных участков (статьи 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации).

Земельный участок с условным номером :ЗУ1, площадью 3,1495 га, образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232 площадью 4,1547 га.

Земельный участок с кадастровым номером :1232, площадью 1,0052 га, образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1232 площадью 4,1547 га. Земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 сохраняется в измененных границах.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки, земельному участку с условным номером :ЗУ1 устанавливается вид разрешенного использования:

- Санаторная деятельность (9.2.1).

На территории образуемого земельного участка с условным номером :ЗУ1 предусматривается размещение объектов курортной и санаторной деятельности.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки, земельному участку с условным номером :1232 устанавливается вид разрешенного использования:

- Предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

На территории образуемого земельного участка с условным номером :1232 предусматривается размещение объектов инженерной инфраструктуры (насосная водопроводная станция).

Размеры земельных участков определены предельными (минимальные и (или) максимальные) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства установленными в соответствии с действующими на момент разработки проекта межевания Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Эссентуки, утвержденные решением Думы города Эссентуки от 28.01.2022 № 141 в действующей редакции.

Проектом межевания территории не запланированы земельные участки, в

отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

В основной части проекта межевания территории на «Чертеж межевания территории: границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов» М 1:2000 отображены:

- границы территории, в отношении которой выполнен проект межевания;
- красные линии (утвержденные Постановлением Администрации города Ессентуки от 28.02.2024 №204);
- границы существующих элементов планировочной структуры;
- границы образуемых земельных участков,
- условные номера образуемых земельных участков;
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

В соответствии с п.5 ст.14 гл.3 Федерального закона №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019), «Земельные участки, расположенные в границах населенных пунктов, подлежат отнесению к землям населенных пунктов», что отражено в проекте межевания территории.

На основании Распоряжения Губернатора Ставропольского края от 08.04.2024 № 216-р, Министерство туризма и оздоровительных курортов Ставропольского край и общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ДонГарантСтрой» 07 мая 2024 года заключили соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство гостинично–оздоровительного комплекса «ALEAN RESORT & APS 5\*» в районе Капельной балки в городе Ессентуки Ставропольского края» на земельном участке с кадастровым номером 26:30:100102:1234. Для реализации масштабного инвестиционного проекта, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки и ООО «СЗ «ДонГарантСтрой» без проведения торгов 28 мая 2024 года заключили договор № 144-з аренды земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1234, площадью 42 209 кв.м, для использования в целях: гостиничное обслуживание (код – 4.7), по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район капельной балки, участок 3, на срок до 31.12.2030 г.

На основании Распоряжения Губернатора Ставропольского края от 08.04.2024 № 217-р, Министерство туризма и оздоровительных курортов Ставропольского край и общество с ограниченной ответственностью «СЗ «ДонГарантСтрой-ЮГ» 07 мая 2024 года заключили соглашение о реализации масштабного инвестиционного проекта «Строительство гостинично–оздоровительного комплекса «ALEAN RESORT & APS 4\*» в районе Капельной балки в городе Ессентуки Ставропольского края» на земельном участке с кадастровым номером 26:30:100102:1235. Для реализации масштабного инвестиционного проекта, Комитет по управлению муниципальным имуществом города Ессентуки и ООО «СЗ

«ДонГарантСтрой-ЮГ» без проведения торгов 28 мая 2024 года заключили договор № 145з аренды земельного участка с кадастровым номером 26:30:100102:1235, площадью 67931 кв.м, для использования в целях: гостиничное обслуживание (код – 4.7), по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, район капельной балки, участок 4, на срок до 31.12.2030 г.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.01.2006 N 14 «О признании курортов Ессентуки, Железноводск, Кисловодск и Пятигорск, расположенных в Ставропольском крае, курортами федерального значения и об утверждении Положений об этих курортах» курорт Ессентуки является бальнеологическим и питьевым курортом со специализацией медицинского профиля по лечению и профилактике гастроэнтерологических и эндокринно-обменных заболеваний, курорт Ессентуки, являясь освоенной и функционирующей в лечебно-профилактических целях особо охраняемой территорией, располагает природными лечебными ресурсами, необходимыми для их использования устройствами и сооружениями, санаторно-курортными организациями.

Особая территория федерального курорта в совокупности с имеющейся на ее территории богатыми природными, лечебными и климатическими факторами призвана быть использованной для оздоровления нации. В связи с чем, крайне важно использовать территорию федерального курорта для достижения национальных целей государства.

Вид разрешенного целевого использования: гостиничное обслуживание (код – 4.7) ограничивает инвестора в создании на предоставленном в пользование земельном участке гостиничного комплекса с современными методами оздоровления реабилитации и лечения.

Для осуществления медицинских услуг в проектируемом гостинично-оздоровительном комплексе необходимо дополнить вид разрешенного использования земельного участка: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1) с целью размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, клинические лаборатории и пр.), согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ город-курорт Ессентуки утвержденного постановлением администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141, земельные участки с кадастровыми номерами 26:30:100102:1234 и 26:30:100102:1235 расположены в территориальной зоне «К-4 Зона курортной и санаторной деятельности. Гостиничное обслуживание», которая содержит вид разрешенного использования: «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1).

Таким образом, земельным участкам с кадастровыми номерами **26:30:100102:1234 и 26:30:100102:1235 необходимо установить разрешенный вид земельного участка - «Гостиничное обслуживание (код – 4.7); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)».**

## 2.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

В проекте межевания устанавливаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, в соответствии со ст.47. действующей редакцией Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки (утвержденные решением Думы города Ессентуки от 28.01.2022 № 141), не менее 5м от красной линии улицы и не менее 6м, от границы соседнего земельного участка.

Расстояние от боковой границы земельного участка 26:30:100102:1234 вдоль медицинского центра (3.1/4) и границы земельного участка 26:30:100102:1235 вдоль гостиницы 4\* (4.1/1) приравнивается к нулю, т.к. по проекту связь между гостиницей и медицинским центром организована по надземному переходу.