



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

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

**ДОКУМЕНТАЦИЯ 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

Ростов-на-Дону
2023



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

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

Договор № 30-05/23
от 30 мая 2023 г.

**ДОКУМЕНТАЦИЯ 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**

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Документация по планировке территории		
Том 1. Основная часть проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	-
Графическая часть		
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
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Текстовая часть		
	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.	-
Графическая часть		
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-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:2 000

№	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
	(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
Том 3. Основная часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Основная текстовая часть проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
3.1	Чертеж межевания территории: границы планируемых элементов планировочной структуры, красные линии, линии отступа от красных линий. Чертеж межевания территории: границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, границы публичных сервитутов.	1:2 000
3.2	Координаты характерных точек	1:2 000
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	-
Графическая часть		
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

Раздел	Должность	Исполнители
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	Руководитель группы Ведущий архитектор	Н.Ю. Зинченко М.В. Костенко

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
ВВЕДЕНИЕ.....	7
РАЗДЕЛ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ.....	0
1.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ МЕЖЕВАНИЮ.....	0
1.2. ПЕРЕЧЕНЬ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ДАННЫМ ЕГРН	0
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....	16
РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	27
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К ОБРАЗОВАНИЮ И ИЗМЕНЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	27
2.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К УСТАНОВЛЕНИЮ ЛИНИЙ ОТСТУПА ОТ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.....	66

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).

Документация 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 разработана 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 Министра 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. Договора от 30.05.2023 №30-05/23 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.
2. Генерального плана городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденным Решением Думы города Ессентуки № 122 от 21.12.2022 в действующей редакции.
3. Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки, утвержденные решением Думы города Ессентуки от 28.01.2022 № 141.

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

Проект межевания территории разработан топосъемке в векторном электронном виде в формате *.dwg, масштаб 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. По территории проектирования по северной стороне проходят воздушные линии электропередач 10 кВ, по восточной - воздушные линии электропередач 110 кВ. Территорию пересекает газопровод высокого давления.

Территория проектирования с севера, запада окружена лесными территориями. С юга, существующей жилой застройкой, 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 26:30:100102:1235 с видом разрешенного использования: «Санаторная деятельность», собственность публично-правовых образований, площадью - 6,7931 га;
- земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1234 с видом разрешенного использования: «Санаторная деятельность», 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	санаторная деятельность	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	санаторная деятельность	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	санаторная деятельность	Собственность публично-правовых образований	Земли населённых пунктов

6	26:30:100102:47 (объект недвижимости)	-	5,5 кв. м	-	-	-
7	26:30:100102:46 (объект недвижимости)	-	43 кв. м	-	-	-

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

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

РАЗДЕЛ 2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ К ОБРАЗОВАНИЮ 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.

Образование земельных участков производилось путем:

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

Территория межевания 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.

Проектное решение предусматривает образование 2-х земельных участков:

- : ЗУ1 для размещения объектов санаторной деятельности, площадью 3,1495 га;
- : 1232 для размещения объектов инженерной инфраструктуры площадью 1,0052 га.

Земельный участок с кадастровым номером 26:30:100102:1232 сохраняется в измененных границах.

Вновь образуемые земельные участки формируются в соответствии с градостроительными регламентами зон, установленными Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Ессентуки.

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 в составе проекта территории;
- границы планируемых 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.

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 с действующей редакцией Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа город-курорт 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.