



Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 0747.02-2015-2625045440-П-033

от 03 августа 2016 г.

Документация
по планировке территории (проект межевания территории)
ограниченной ул.Калинина, земельным участком с кадастровым
номером 26:26:011015:24 и внутриквартальными проездами меж-
ду многоквартирными домами по ул.Калинина, 142 и ул.Калини-
на, 146 в городе Георгиевске» .

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край,
Георгиевский городской округ, город Георгиевск.

Заказчик: Федоров Николай Александрович

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Шифр: 194-18-ПМТ

Георгиевск
2018г.



Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
№ 0747.02-2015-2625045440-П-033
от 03 августа 2016 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Заказчик: _____ **Н.А.Федоров**
« ____ » _____ 2018г.

Документация

по планировке территории (проект межевания территории) ограниченной ул.Калинина, земельным участком с кадастровым номером 26:26:011015:24 и внутриквартальными проездами между многоквартирными домами по ул.Калинина, 142 и ул.Калинина, 146 в городе Георгиевске» .

Местоположение: Российская Федерация, Ставропольский край, Георгиевский городской округ, город Георгиевск.

Заказчик: Федоров Николай Александрович

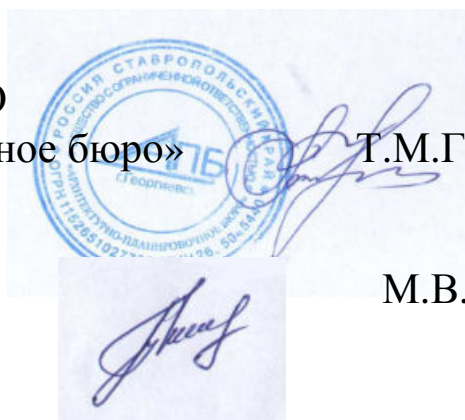
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Шифр: 194-18-ПМТ

Генеральный директор ООО
«Архитектурно-планировочное бюро» _____ **Т.М.Головина**

Инженер ООО «АПБ» _____

М.В.Тышлер



Георгиевск
2018г.

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

№ п/п	Перечень основных требований	Основные данные и требования
1.	Заказчик	Федоров Николай Александрович
2.	Разработчик градостроительной документации	ООО «Архитектурно-планировочное бюро»
3.	Вид градостроительной документации	Проект планировки(проект межевания территории)
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	г.Георгиевск
6.	Характеристика объекта	На земельном участке площадью 297 кв.м. Расположен торговый павильон общей площадью 98.8 кв.м.
7.	Исходные данные	Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 26АК 021638 от 29.10.2014г. Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание 26АЗ 434644 от 16.06.2011г. Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные органами Росреестра в форме кадастровых планов территории; Сведения из Единого государственного реестра прав, полученные в органах Росреестра в форме соответствующих выписок о зарегистрированных правах на земельные участки; Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ПГС» в 2015 году в м1:500; Градостроительный план земельного участка №26302000-0005, выполненный в 2017г.; документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г.Георгиевска); Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:12;

Георгиевск
2018г.

		Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:7; Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1511; Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1471; Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:000000:51
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 автотранспортных средств
12.	Требования к благоустройству территории	Предусмотреть благоустройство рассматриваемой территории. Указать наличие пешеходных дорожек, 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; -участие в публичных слушаниях, согласовании и утверждении проекта планировки (проекта межевания) территории

Содержание

Состав документации по планировке территории (проект межевания территории)	
1.	Техническое задание на выполнение работ
2.	Основная часть проекта межевания
3.	Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории
3.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
3.2	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;
3.3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.
4.	Графическая часть
4.1	Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры, кадастровый план территории (КПТ)
4.2	Чертеж красных линий, границы территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки (межевания) территории, границы зон планируемого размещения объекта. М 1:500. Каталог координат характерных точек.
5.	Материалы по обоснованию проекта планировки (проекта межевания) территории
5.1	Границы существующих земельных участков; местоположение существующих объектов капитального строительства.
5.2	Границы охранных зон инженерных сетей.
5.3	Вариант благоустройства прилегающей территории к образуемому земельному участку

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		5
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Основная часть проекта межевания территории

1.Исходная документация

Основанием и исходными данными для разработки проекта планировки являются:

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 26АК 021638 от 29.10.2014г.

Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание 26АЗ 434644 от 16.06.2011г.

Сведения государственного кадастра объектов недвижимости, полученные органах Росреестра в форме кадастровых планов территории;

Сведения из Единого государственного реестра прав, полученные в органах Росреестра в форме соответствующих выписок о зарегистрированных правах на земельные участки;

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ПГС» в 2015 году в м1:500; Градостроительный план земельного участка №26302000-0005, выполненный в 2017г.; документы территориального планирования (материалы ПЗЗ г.Георгиевска);

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:12;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:7;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1511;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1471;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:000000:51

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:

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		6
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- 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.

При разработке проекта межевания территории учтены положения:

- Схемы территориального планирования Ставропольского края, утвержденной постановлением Правительства Ставропольского края от 05.04.2011 г. № 116-п;

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.

Ж-3 – Зона смешанной застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами

Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-3

Среднеэтажная жилая застройка
Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка)
Коммунальное обслуживание

Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-3

Бытовое обслуживание
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
Дошкольное, начальное и среднее общее образование
Культурное развитие
Деловое управление
Магазины*
Общественное питание

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08.18		7
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Обслуживание автотранспорта

Спорт

Вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно-разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними в зоне Ж-З

-парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

-элементы благоустройства и вертикальной планировки, малые архитектурные формы;

- площадки для сбора мусора;

- палисадники при блокированных домах;

- земельные участки (территории) общего пользования.

2.Природные условия и эколого-средовые ограничения

г. Георгиевск

Георгиевск - город, административный центр Георгиевского района Ставропольского края, образует городской округ город Георгиевск. Входит в состав эколого-курортного региона Кавказские Минеральные Воды.

Расположен в Предкавказье на предгорном плато (на территории Кавказских Минеральных Вод), на реке Подкумок (приток Кумы).

Станция Георгиевск — железнодорожный узел пересечения путей на Минеральные Воды, Прохладный, Владикавказ, Будённовск, Незлобную.

Находится в 210 км к юго-востоку от Ставрополя.

Город Георгиевск расположен в особо охраняемом эколого-курортном регионе Российской Федерации -Кавказских Минеральных Водах. Городская агломерация Георгиевска находится в восточной части Кавминводской полицентрической агломерации, в которую, кроме Георгиевска, входят городские агломерации Пятигорска, Кисловодска, Ессентуков, минеральных Вод, а также Георгиевская, Верхнекумская и Учкеевская сельские агломерации.

Согласно «Стратегии социально-экономического развития эколого-курортного региона Российской Федерации -Кавказских Минеральных Вод до 2020 г», разработанной специалистами федерального, краевого, регионального и муниципального уровней, на КМВ предусматривается интенсивное развитие санаторно-ку-

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		8
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

портной лечебной базы и туристического комплекса.

Увеличение отдыхающих, как в санаториях, так и в туристических учреждениях, потребует увеличения обеспечения продуктами питания здравниц и учреждений.

В этом отношении город Георгиевск может стать одним из районов по наращиванию мощности пищевой промышленности, что увеличит предполагаемые прогнозные данные по этой отрасли и даст дополнительные рабочие места.

Георгиевск — является достаточно мощным транспортным узлом. Исторически сложилось, что из него фокусируются железные дороги, автодороги, коммуникации, идущие из предгорий на равнину, по долине Кумы, на север в сторону Ставрополя, по долине Подкумка. Непосредственно не гранича с соседними республиками, он находится на стыке этнокультурных пространств равнинного русского Предкавказья и горских республик.

В настоящее время он занимает площадь 2471 га.

Город Георгиевск Ставропольского края размещен в умеренном поясе умеренно-континентального климата. Преобладающие континентальные умеренные массы воздуха летом определяют сухую, жаркую погоду, довольно малооблачную, а зимой ясную, морозную. Среднегодовая температура + 9⁰С. Лето жаркое, со средней температурой + 24 градуса, иногда она повышается до + 42 градусов. Средняя температура января минус 4 градуса, самая низкая температура зимой – 31. Сильные ветры бывают редко, в год их насчитывается не более 16 дней. В зимнее время господствуют восточные ветры, а в летнее – западные. Среднегодовое количество осадков 476 мм.

Снеговой покров неустойчив и в течение зимы снег неоднократно выпадает и оттаивает. Господствующие ветры восточного и западного направлений, причем восточные ветры зимой приносят ясную морозную погоду, а летом – жару; западные ветры смягчают летний зной и зимнюю стужу.

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		9
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

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 разработке проекта планировки (проекта межевания) объекта, проектируемая территория расположена в границах города Георгиевска в кадастровом квартале кн26:26:011015.

На земельном участке с кадастровым номером 26:26:011015:12 расположен торговый павильон, подлежащий реконструкции. При реконструкции планируется увеличение площади застройки здания, при этом рассматривается возможность увеличения земельного участка, за счет свободной территории общего пользования. Участок под зданием имеет неправильную геометрическую форму. Проектом межевания рассматривается выравнивание сторон земельного участка под зданием до прямоугольной формы площадью 384 кв.м. При этом предполагается выравнивание реконструируемого здания магазина по линии застройки магазина по ул.Калинина 146/9, расположенного по красной линии.

4.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

На планируемой территории площадью 5832 кв.м. расположен многоквартирный жилой дом №144 со своей придомовой территорией, площадью1838 кв.м.; газетный киоск с земельным участком площадью 5 кв.м.; киоск с земельным участком 6 кв.м. , кафе, с частично расположенным двухконтурным участком, имеются инженерные сети. Не занятая территория под объектами капитального строительства отнесена к территории общего пользования. Ограничения, связанные с планированием территории, являются охранные зоны инженерных сетей. Согласно сведения полученным в Росреестре, границы зон с особыми условиями использования территории в данном кадастровом квартале отсутствуют.

5.Вид разрешенного использования образуемого земельного участка.

Назначение объекта капитального строительства, находящегося на образуемом земельном не меняется. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: земельный участок под объектами торговли и обществен-

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		10
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

ного питания.

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа существующих земельных участков в границах межевания.

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: 26:26:011015.

Категория земель – земли населенных пунктов

Границы зон с особыми условиями использования территории в данном квартале отсутствуют .

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 формируется один земельный участок .

Итого под размещение магазина, подлежащего реконструкции определен земельный участок площадью 384 кв.м.

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков представлен на чертеже №2.

Приложением к проекту межевания территории являются:

1.Ситуационная схема расположения элемента планировочной структуры;

Чертеж-схема КПТ(кадастровый план территории) , на котором показаны границы кадастрового квартала, границы существующих земельных участков,
на 1 листе

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		11
Изм.	Колу	Лист	№док.	Подп.	Дата		

2.«Чертеж межевания территории» в масштабе 1:500;

Каталог координат формируемых земельных участков и частей земельных участков на 2 листе.

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

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.

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08.18		12
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		

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

1.Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями территорий;

На чертеже показаны границы охранных зон внутриквартальных инженерных сетей. По сведениям полученным из портала Росреестра, определено, что в рассматриваемом квартале зоны с особыми условиями использования территории отсутствуют.

2.Местоположение существующих объектов капитального строительства;

3.Вариант благоустройства прилегающей территории к рассматриваемому объекту

Приложение:

Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок 26АК 021638 от 29.10.2014г.

Свидетельство о государственной регистрации права на нежилое здание 26АЗ 434644 от 16.06.2011г.

Сведения из Единого государственного реестра прав, полученные в органах Росреестра в форме соответствующих выписок о зарегистрированных правах на земельные участки:

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:12;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:7;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1511;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:011015:1471;

Выписка из ЕГРН на земельный участок кн26:26:000000:51

Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям, выполненный ООО «ПГС» в 2015 году в м1:500;

Градостроительный план земельного участка №26302000-0005, выполненный в 2017г.

						194-18-ПМТ	Лист
					31.08. 18		13
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		