



## Общество с ограниченной ответственностью «Сфера»

КБР, г. Нальчик, пр-кт Шогенцукова,  
д. 11, помещение №19459-А8  
тел. 8(8662) 760-074  
моб. 8 (928) 082 57 79  
E-mail : sferakbr@mail.ru  
<http://sferakbr.wix.com/glav>

ИНН:0721060461  
КПП: 072501001  
р/счет: 40702810660330090298  
Отделение №5230 Сбербанка  
России г. Ставрополь  
БИК: 040702615  
кор/счет 30101810907020000615

### Утверждаю:

Заместитель главы  
администрации-начальник  
УЖКХ администрации ГМО СК

\_\_\_\_\_ И.А. Грищенко

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**на объект: «Реконструкция железнодорожного переезда  
и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до  
ул. Тургенева г. Георгиевска**

**Том 2  
Материалы по обоснованию**

**08-11-2023-ПМТ**

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

на объект: «Реконструкция железнодорожного переезда  
и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до  
ул. Тургенева г. Георгиевска

Том 2  
Материалы по обоснованию

08-11-2023-ПМТ

Директор

И.Х. Кодзоков

Исполнитель

Р.А. Гузоев



2023 г.

## Содержание:

Раздел	Наименование	Стр.
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	5
Графическая часть		
2	Чертеж проекта межевания территории	17

Текстовая часть

						08-11-2023-ПМТ	Лист
							4
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

# 1. Пояснительная записка

## Введение

Проект планировки и проект межевания территории на объект «Реконструкция железнодорожного переезда и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до ул. Тургенева г. Георгиевска» разработан на основании:

1. Договора от 27 ноября 2023 года №СП-31-01/2023.

При подготовке проекта межевания территории использовались:

- материалы Технического отчета по инженерно-геодезическим изысканиям на объект «Реконструкция железнодорожного переезда и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до ул. Тургенева г. Георгиевска» выполненный в 2023 г. ООО «Геотехника» г. Нальчик.

- материалы и проектные решения из проекта «Реконструкция железнодорожного переезда и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до ул. Тургенева г. Георгиевска».

В связи с увеличением трафика движения транспортных средств на территории г. Георгиевска, в частности по улице Калинина, администрацией Георгиевского городского округа Ставропольского края планируется строительство альтернативной двухполосной транспортной связи с организацией наземного переезда через железнодорожные пути не общего пользования, по улице Чугурина с выездом на улицу Тургенева.

В связи, с чем целью разработки данного проекта является обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию планируемого к реконструкции железнодорожного переезда и автомобильной дороги на участке ул. Вехова до ул. Тургенева.

Настоящий проект межевания территории разработан в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;
- Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 г. №200-ФЗ;
- Федерального закона от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федерального закона от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

						08-11-2023-ПМТ	Лист
							5
Изм.	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата		

- Федерального закона от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федерального закона от 14 марта 1995 года №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»
- Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,
- Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»,
- Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 N 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СанПиН 2.2,2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» (актуализированная редакция);
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. №742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- Стандарта отрасли ОСТ 218.1.002-2003 «Автобусные остановки на автомобильных дорогах. Общие технические требования»;
- Постановления Госстроя РФ № 150 от 29.10.02 г. «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ;
- Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Георгиевского городского округа Ставропольского края.

						08-11-2023-ПМТ	Лист
							6
Изм.	Колуч	Лист	№док.	Подпись	Дата		



В соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256 проект межевания территории подготовлен в Местной система координат МСК-26 от СК-95 зона 2.

### **Размещение проектируемой территории в планировочной структуре города**

Территория проектируемого объекта находится в юго-западной части г. Георгиевск Ставропольского края и представляет собой участок улицы Чугурина от улицы Вехова до улицы Тургенева.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к денудационно-аккумулятивной предгорной равнине в месте сочленения с предгорной зоной. Город Георгиевск расположен в южной части Ставропольского края, в долине реки Подкумок.

Участок реконструируемой дороги находится в плотной жилой и промышленной застройке. Рельеф участка имеет плавное повышение в юго-западном направлении. Абсолютные отметки на участке варьируют в пределах от 301.55 до 302.88 м БС.

Согласно топографической съемке, реконструируемая улица имеет уклон к улице Вехова.

На момент проектирования улица Чугурина на отрезке:

- от ул. Вехова до железной дороги представляет собой автомобильную дорогу имеющую преимущественно грунтовое покрытие, кроме небольшого отрезка на участке от ул. Вехова до въезда на территорию подстанции ПС 110/35/6 «Георгиевская», который представляет собой асфальтированную дорогу. Водопрпускные сооружения на данном отрезке отсутствуют. Существующая грунтовая автомобильная дорога заканчивается на расстоянии 164 метрах от ул. Вехова на пересечении с одноклейной железной дорогой. Железнодорожный переезд отсутствует.

- от железной дороги до ул. Тургенева автомобильная дорога отсутствует. Территория на данном отрезке свободна от строений, водопрпускные сооружения отсутствуют, однако имеются инженерные сети, проложенные преимущественно подземно.

Проектируемая территория входит в границы следующих кадастровых кварталов 26:26:010738, 26:26:010743, 26:26:010744 и 26:26:011001.

В соответствии с Генеральным планом городского округа Георгиевск проектируемая территория проходи по следующим территориальным зонам:

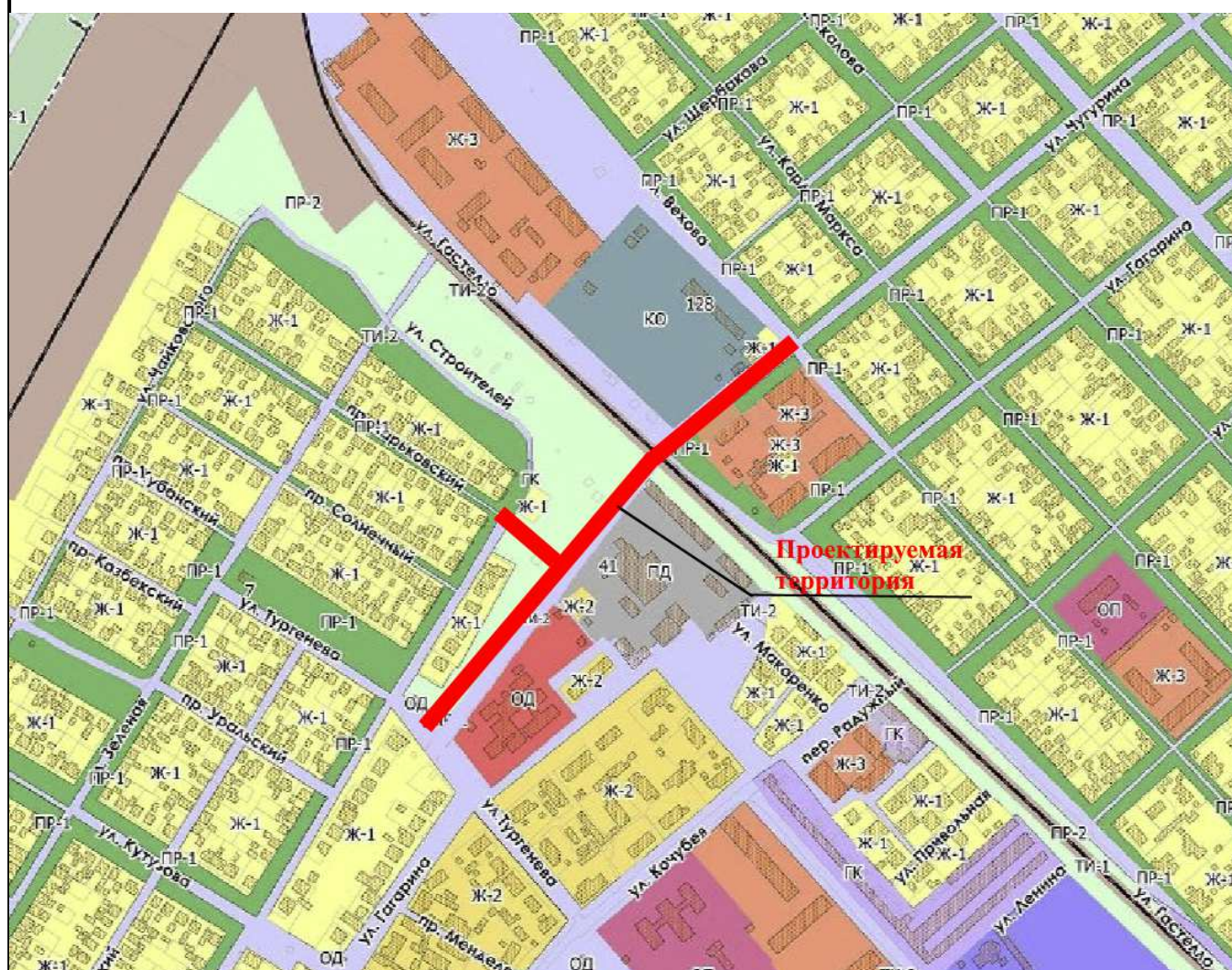
- Зона смешанной застройки среднеэтажными и многоэтажными многоквартирными домами (Ж-3);

						08-11-2023-ПМТ	Лист
							7
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Зона парков, скверов и бульваров (ПР-1);
- Зона естественного природного ландшафта (ПР-2);
- Зона объектов железнодорожного транспорта (ТИ-1);
- Зона сооружений автомобильного транспорта (ТИ-2 ).

В границах проектируемой территории согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на государственном кадастровом учете числятся земельные участки, информация о которых приведена в Таблице №1 и объекты капитального строительства, информация о которых приведена в Таблице №2.

**Рисунке №1. Схема расположения проектируемой территории на генеральном плане городского округа Георгиевск**





Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата



**Таблица №1. Экспликация земельных участков находящихся на государственном кадастровом учете в границах проектируемой территории**

№ п.п.	Кадастровый номер	Адрес	Площадь (кв.м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Правообладатель
1	2	3	4	5	6	7
1	26:26:000000:5265	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло, от ул. Чугурина до ул. Калинина, от ул. Кленовая до ул. Чернышевского	13981	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территория) общего пользования	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края/Постоянное (бессрочное) пользование в пользу Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края
2	26:26:000000:5357	Ставропольский край, г. Георгиевск, улица Чугурина от улицы Октябрьская до улицы Гастелло	16533	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края/Постоянное (бессрочное) пользование в пользу Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края
3	26:26:010743:335	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Чугурина	947	Земли населенных пунктов	12.0.2 Благоустройство территории	Сведения о собственнике в ЕГРН отсутствуют
4	Обособленный земельный участок 26:26:010744:3 (входящий в единое землепользование 26:26:000000:13)	Ставропольский край, г. Георгиевск, северная, юго-западная и южная части города	97954	Земли населенных пунктов	Для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции железнодорожных путей, строений, зданий, сооружений, а также других объектов железнодорожного транспорта	Собственность России

1	2	3	4	5	6	7
5	26:26:011001:38	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Тургенева, 26/1	10191	Земли населенных пунктов	для размещения объектов образования	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края/Постоянное (бессрочное) пользование в пользу Муниципального учреждения дополнительного образования «Центр туризма, экологии и краеведения» ИНН: 2625002069
6	26:26:011001:157	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гагарина, 238	15746	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность	Сведения о собственнике в ЕГРН отсутствуют/ Аренда в пользу Акционерного общества "Георгиевскмежрай газ" ИНН: 2625005937
7	26:26:011001:429	Ставропольский край, г. Георгиевск, земельный участок под переездом от улицы Чугурина до улицы Тургенева	3 415	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края/Постоянное (бессрочное) пользование в пользу Управлением жилищно-коммунального хозяйства администрации Георгиевского городского округа Ставропольского края

**Таблица №2. Экспликация объекты капитального строительства  
находящихся на государственном кадастровом учете  
в границах проектируемой территории**

№ п.п.	Кадастровый номер	Адрес	Назначение	Характеристики	Правообладатель
1	2	3	4	5	6
1	26:26:000000:1016	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Матросова, ул. Горького, проезд Тупиковый, ул. Маяковского, ул. Клары Цеткин, пер. Восточный, ул. Первого мая, ул. Советская, р. Подкумок, ул. Тимирязева, ул. Чкалова, ул. Ессентукская, ул. Бойко, ул. Ватутина, пер. Крылова, ул. Батакская, ул. Жуковского, ул. Ульянова, ул. Космонавтов, ул. Горького, ул. Пушкина	Сооружение (Распределительные газопроводы среднего давления, расширения и закольцовки газопроводов среднего и низкого давления с СКЗ №30)	Протяженность 1179 м.	Собственность АО «Газпром газораспределение Ставрополь» ИНН: 2635014240
2	26:25:000000:4172	Ставропольский край, г. Георгиевск	Сооружение (Линия электрообеспечения АГНКС г. Георгиевск)	Протяженность 5090 м.	Собственность ООО «Газпром газомоторное топливо» ИНН: 3905078834
3	26:26:000000:5388	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло	Сооружение (Автомобильная дорога от ул. Чугурина до ул. Калинина, от ул. Кленовая до ул. Чернышевского)	Протяженность 1444 м., площадь 1444,0 кв.м	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края
4	26:26:000000:5394	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло	Сооружение (Автомобильная дорога от ул. Чугурина до ул. Калинина, от ул. Кленовая до ул. Чернышевского)	Протяженность 2040 м	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края
5	26:26:000000:5897	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло	Сооружение (Магистральный водопровод)	Протяженность 185 м.	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края
6	26:26:000000:5905	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Космонавтов	Сооружение (Магистральный водопровод)	Протяженность 619 м.	Собственность Ставропольского края
7	26:26:000000:5923	Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Гастелло	Сооружение (Магистральный водопровод)	Протяженность 185 м.	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края
8	26:26:000000:5929	Ставропольский край, г. Георгиевск	Сооружение (Водопроводные сети, водопроводные вводы г. Георгиевска)	Протяженность 132965 м.	Собственность Ставропольского края



1	2	3	4	5	6
9	26:26:000000:5958	Ставропольский край, г. Георгиевск, 152 кв. и по ул. Гастелло, от ГРП - 152 кв. до котельной кирпичного завода на ул. Гастелло	Сооружение (Подземный и надземный газопровод среднего давления)	Протяженность 535 м.	Собственность Георгиевского городского округа Ставропольского края

**Зоны с особыми условиями использования территорий,  
планировочные ограничения.**

Исходя из данных Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН):

1. В границах проектируемой на государственном кадастровом учете числятся следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

№ п.п.	Реестровый номер	Наименование зоны с особыми условиями использования территорий
1	2	3
1	26:25-6.451	Охранная зона части ВЛ-110кВ Л-9 "Машук" - "Георгиевская"
2	26:26-6.6	Охранная зона "ВЛ-10 кВ Ф-102 п/с 35/10 Незлобная с входящими КТПП-1664/102, КТП-1058/102"
3	26:26-6.9	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства подстанция ПС 110/35/6 «Георгиевская», расположенного Ставропольский край, Георгиевский район, г. Георгиевск, ул. Чугурина, у. 145
4	26:26-6.12	Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л 35 "Георгиевск-Подкумок" площадью 407844 кв.м.
5	26:26-6.13	Охранная зона воздушной линии ВЛ 110 кВ, Л-9 "Машук-Георгиевск"
6	26:26-6.22	Охранная зона воздушной линии ВЛ 35 кВ, Л 501 "Георгиевск-Незлобная" площадью 156957 кв.м.
7	26:26-6.24	Охранная зона линии электроснабжения АГНКС г.Георгиевск(26:25:000000:4172)
8	26:26-6.56	Граница охранной зоны распределительных газопроводов высокого, среднего и низкого давления с ГК № 256. Местонахождение: Ставропольский край, г. Георгиевск.
9	26:26-6.67	Граница охранной зоны распределительных газопроводов среднего давления, расширения и закольцовки газопроводов среднего и низкого давления с СКЗ № 30. Месторасположение: Ставропольский край, г. Георгиевск, ул. Матросова, ул. Горького, проезд Тупиковый
10	26:26-6.299	Охранная зона КЛ 6 КВ П/СТ ГЕОРГИЕВСКАЯ 110/35/6 Ф664 ДО ТП 179
11	26:26-6.315	Охранная зона высоковольтных кабельных линий 6кВ (инвентарные номера: 473, 473.001, 445, 450, 451, 453, 459, 460, 462, 465, 468, 469, 470, 472, 183, 474, 463, 362, 466, 467, 940, 940.001, 1583, 473.01)

1	2	3
12	26:26-6.320	Охранная зона ВЛ 6 кВ (инвентарные номера: 411, 478, 227, 420, 236, 477, 421, 214, 269, 476, 270, 232, 475.001, 244, 258, 264.001, 264.002, 250, 423, 249, 245, 220, 229, 251, 238, 241.001, 241.002, 154, 154.001, 405, 211, 155, 425, 237, 426, 427, 429, 428, 212, 247, 430, 417, 412, 158, 439, 388, 159, 248, 409, 260, 261, 254, 254.001, 262, 262.001, 257, 279, 160, 481, 482, 224, 162, 228, 228.001, 164, 230, 230.001, 18, 267, 403, 438, 167, 167.001, 170, 16, 16.001, 16.002, 171, 25, 27, 27.001, 28, 30, 31, 32, 33, 33.001, 34, 35, 35.001, 38, 173, 41, 43, 45, 557, 174, 175, 177, 316, 325, 359, 928, 929, 930, 932, 934, 935, 1278, 1328, 1351, 1583.1, 1354.02, 1354.03, 1623, 1624, 226, 173.001, 225)
13	26:26-6.326	Охранная зона КЛ 0,4кВ (инвентарные номера: 356, 370.001, 370.002, 370.003, 370.004, 378, 378.001, 378.003, 819, 820, 820.001, 821, 822, 822.001, 823, 825, 825.001, 826, 826.001, 827, 828, 829, 829.001, 829.002, 832, 833, 835, 835.001, 836, 836.001, 837, 838, 838.001, 839, 841, 842, 843, 844, 845.001, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 851.001, 852, 852.001, 852.002, 852.003, 852.004, 853, 854, 854.001, 854.002, 855, 857, 858, 859, 860, 860.001, 861)
14	26:26-6.329	Охранная зона КЛ 0,4кВ (инвентарные номера: 303, 304, 304.001, 419, 419.001, 419.002, 419.003, 419.004, 458, 458.001, 963, 988, 988.001, 989, 989.001, 990, 991, 1267, 1268, 1268.001, 1268.002, 1268.003, 1269, 1270, 1270.001, 1270.002, 1270.003, 1271, 1271.001, 1272, 1273, 1274, 1275, 1288, 1288.001, 3, 1340, 1355.02, 1360, 1496, 1501, 1502, 1605, 1610.002, 1610.003, 1656)
15	26:26-6.330	Охранная зона ВЛ 0,4кВ (инвентарные номера: 753, 516, 638, 509, 523, 513, 594, 186, 187, 574, 188, 581, 540, 19, 608, 612, 526, 189, 190, 614, 554, 611, 569, 191, 578, 606, 550, 192, 576, 710, 624, 590, 586, 664, 613, 543, 1998, 2002, 2003, 730, 572)
16	26:26-6.390	Охранная зона ВЛЗ 6 КВ Ф602 ОТ П/СТ ГЕОРГИЕВСКАЯ ОП.1 ДО ОП.23 К ТП179
17	26:26-6.445	Граница охранной зоны воздушных линий 0,4 кВ (инвентарные номера: 568, 628, 575, 519, 635, 194, 493, 620, 552, 195, 602, 587, 603, 591, 632, 528, 585, 564, 702, 650, 504, 652, 582, 503, 573, 520, 567, 622, 514, 662, 663, 665, 536, 558, 668, 669, 499, 637, 196, 500, 561, 547, 551, 677, 623, 627, 197, 518, 544, 198, 639, 687, 617, 533, 690, 497, 600, 693, 694, 508, 199, 697, 621, 529, 642, 641, 629, 604, 566, 625, 506, 615, 200, 711, 619, 565, 636, 201, 202, 491, 522, 532, 720, 631, 571, 562, 203, 498, 507, 728, 605, 596, 967, 746)
18	26:26-6.451	Санитарно-защитная зона для производственной базы АО «Георгиевскмежрайгаз»

2. В границах проектируемой территории отсутствуют:

- зоны объектов культурного наследия,
- зоны особо охраняемых природных территорий
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

**Сведения о разрешенном использовании земельных участков,  
предназначенных для размещения линейного объекта**

В соответствии со ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Так как проектируемый объект является линейным объектом, то разрешенное использование земельных участков, предназначенных для размещения данных объектов устанавливается согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») и имеет следующее наименование с соответствующим кодом вида разрешенного использования земельного участка и его описанием: Код 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, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.

						08-11-2023-ПМТ	Лист
							15
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Графическая часть







