УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации

города Пятигорска

от 08.12.2020 № 4027

Разработка документации по проекту планировки  
внутриквартальной территории между улицами  
Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило  
в целях размещения объекта капитального строительства  
(магазин, код 4.4)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

Том 2. Проект межевания территории

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть

2301131015-29.02-ППМТ-ПМ-2.1

г. Пятигорск, 2019 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ **«ГЕОСТРОЙ КМВ»**

ИНН 2632806374/КПП 263201001 ОГРН 1122651035044

Квалификационный аттестат КИ № 26-13-453 от 15.03.2013 г. Кривоносова М. Г.

Свидетельство СРО № НР002702 от 16.02.2018 г.

Квалификационный аттестат КИ № 07-14-207 от 21.01.2014 г. Шериева К. Р.

Свидетельство СРО № 1408 от 26.11.2016 г.

Квалификационный аттестат КИ № 26-16-640 от 15.02.2016 г. Давыдова А.С.

Свидетельство СРО № НП002513 от 30.11.2016 г.

**Заказчик — Багдасаров Сурен Сергеевич**

**Договор подряда с ООО «КПК», ОГРН 1132651025650, ИНН 2632809551**

**№ 122-МП-19 от 18.09.2019 г.**

Разработка документации по проекту планировки  
внутриквартальной территории между улицами  
Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило  
в целях размещения объекта капитального строительства  
(магазин, код 4.4)

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ

Том 2. Проект межевания территории

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть

2301131015-29.02-ППМТ-ПМ-2.1

Директор ООО «ГеоСтрой КМВ» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.А. Манаенко

Главный инженер проекта \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.А. Халин

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ М.Г. Кривоносова

г. Пятигорск, 2019 г.

| Обозначение | Наименование | Страница | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Титульный лист | 1 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПМС | Содержание тома | 2 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПМ-2.1 | ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  Часть 1.Основная (утверждаемая) часть | 3 |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПМ-2.1.1 | Раздел 1. Проект межевания территории. Пояснительная записка | 3 |  |
|  | * 1. Общие сведения | 3 |  |
|  | * 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования |  |  |
|  | * 1. 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 |  |  |
|  | * 1. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим кодексом |  |  |
|  | * 1. 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 |  |  |
| 2301131015-29.02-ППМТ-ПМ-2.1.2 | Раздел 2. Проект межевания территории. Графическая часть |  |  |
|  | 2.1. Чертеж №1. Чертеж межевания территории |  |  |

РАЗДЕЛ 1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1.1. Общие сведения

Настоящая документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)» подготовлена на основании договора подряда, задания на выполнение работ и технического задания оказания услуг по разработке документации по планировке территории.

*Заказчик* — Багдасаров Сурен Сергеевич, паспорт серия 07 02 № 943013, выданный 18.04.2002 г. Управлением внутренних дел гор. Пятигорска Ставропольского края.

*Подрядчик* — Общество с ограниченной ответственностью «КПК», ОГРН 1132651025650, ИНН 2632809551.

*Разработчик градостроительной документации* — Общество с ограниченной ответственностью «ГеоСтрой КМВ», ОГРН 1122651035044, ИНН 2632806374.

*Расположение проектируемой территории*: территория квартала между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило.

*Цели выполнения проекта межевания:*

1) определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков для размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4);

2) установление, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

*Основание для разработки проекта планировки*:

* договор подряда № 122-МП-19 от 18.09.2019 г.;
* задание на выполнение работ (приложение к договору подряда № 122-МП-19 от 18.09.2019 г.);
* техническое задание «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)».

Настоящий проект планировки территории «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная и улицей Шатило в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)» выполнен в соответствии с *нормативно-правовыми актами*, регулирующими данный вид деятельности:

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
* Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
* Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ (ред. от 27.12.2018 г.);
* Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017 г.);
* Федеральный закон РФ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 02.08.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (ред. от 26.07.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации) (ред. от 18.07.2019 г.);
* Федеральный закон РФ от 10.01.2009 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей  
  среды» (ред. от 27.12.2018 г.);
* Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 г. № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах (ред. от 15.07.2019 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2019 г.);
* Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 г. № 20» (ред. от 16.09.2019 г.);
* Приказ 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» (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.201г. № 46858);
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской федерации от 25.04.2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 30.05.2017 г. № 46879);
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.05.2017 г.№ 46825);
* Постановление Правительства Российской федерации от 02.09.2009 г. № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса» (ред. от 11.03.2011 г.);
* СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820) (ред. от 15.08.2018 г.);
* СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
* 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 Российской Федерации» (принят Постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30);
* Генеральный план муниципального образования города-Курорта Пятигорска, утвержденный Решением Думы города Пятигорска Ставропольского края от 28 июля 2009 г. № 68–45 ГД «Об утверждении Генерального плана муниципального образования города-курорта Пятигорска»;
* Правила землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные к решению Думы города Пятигорска от 12.11.2014 г. №35–47 РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска»;
* иные действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила.

До начала подготовки документации по проекту планировки в сентябре 2019 года выполнен выезд геодезистов на обследуемую территорию и уточнена топографическая съемка.

Проект планировки территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Проект межевания территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию и является неотъемлемой частью документации по планировке территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории включают в себя пояснительную записку и материалы в графической форме.

*Исходные данные*:

* Генеральный план муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденный Решением Думы города Пятигорска от 28 июля 2009 г. № 68 – 45 ГД;
* Правила землепользования и застройки, утвержденные решением Думы города Пятигорска от 12 ноября 2014 г. № 35-47 РД;
* Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, выполненная ООО «ГеоСтрой КМВ» г. Пятигорск в 2019 г.;
* Кадастровый план территории № 26/ИСХ/19-177013 от 11.03.2019 г. и выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выданные посредством ФГИС.
* Проектная документация «Строительство дошкольного образовательного учреждения на 280 мест в городе-курорте Пятигорск, ул. Школьная», Раздел 1 «Пояснительная записка», выполненная ЗАО «КавказКурортПроект» г. Пятигорск в 2013 г., и состоящая из:

– Том 1.1.;

– Том 1.2. Часть 2 «Исходные данные»;

– Том 1.3. Часть 3 «Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям»;

– Том 1.4. Часть 4 «Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям».

Перечисленные результаты инженерных изысканий представлены в материалах по обоснованию проекта планировки территории в виде приложений.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Проект межевания территории состоит из основной части, подлежащей утверждению, и материалов по ее обоснованию и является неотъемлемой частью документации по планировке территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя пояснительную записку и материалы в графической форме.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

В настоящее время на территории кадастровых кварталов 26:33:080138 и 26:33:080139 учтено в государственном кадастре недвижимости 34 земельных участков, из которых 11 участков учтены без определения границ. Количество объектов капитального строительства, расположенных в пределах границы проектирования — 28, из них имеющих уточненные границы и площадь — 5, из них объектов незавершенного строительства — 1.

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

Проектом межевания предусмотрено размещение земельного участка, предназначенного для строительства объектов торговли и объектов общественно-делового значения площадью 490 кв.м.

Земельный участок имеет условное обозначение :ЗУ1 и формируется путем образования нового земельного участка. Способ образования земельного участка: образовывается из неразграниченных муниципальных земель (таблица 1).

**Таблица 1 — Общие сведения образуемого земельного участка**

| № п/п | Показатель | Значение |
| --- | --- | --- |
|  | Количество образуемых земельных участков | 1 |
|  | Количество контуров земельного участка | 1 |
|  | Проектная площадь земельного  участка | 490 м2 |
|  | Местоположение  земельного участка | Российская федерация, Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, примерно в 10 м по направлению на восток от ориентира. Ориентир: Ставропольский край, город-курорт Пятигорск, ул. Пальмиро Тольятти, 42. |
|  | Кадастровый квартал, в границах которого образован участок | 26:33:080138 |
|  | Условное обозначение  земельного участка | :ЗУ1 |
|  | Способ образования  земельного участка | Земельный участок образовывается из неразграниченных муниципальных земель |
|  | Виды разрешенного  использования | 4.4 — Магазины |
|  | Территориальная зона, в границах которой образован земельный участок | «Ж-3» — Зона среднеэтажной жилой застройки |
|  | Наличие зон с особыми условиями использования земельных участков | Вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений)  (учетный номер: 26.33.2.11) |
|  | Категория земель | Земли населённых пунктов |

Координаты характерных точек границы планируемого к размещению земельного участка, в отношении которого утвержден проект межевания, представлены в таблице 2.

**Таблица 2 — Каталог координат поворотных точек формируемого  
земельного участка**

| № точки | Координата X, м | Координата Y, м |
| --- | --- | --- |
| н1 | 366 264,24 | 1 401 538,43 |
| н2 | 366 259,86 | 1 401 572,99 |
| н3 | 366 243,83 | 1 401 570,76 |
| н4 | 366 247,07 | 1 401 545,24 |
| н1 | 366 264,24 | 1 401 538,43 |

На территории проектируемого земельного участка предусмотрена зона площадью 287 кв.м., предназначенная для возможного размещения объектов капитального строительства. Координаты характерных точек границы этой зоны представлены в таблице 3.

**Таблица 3 — Каталог координат поворотных точек границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на проектируемом**

**земельном участке**

| № точки | Координата X, м | Координата Y, м |
| --- | --- | --- |
|  | 366 254,90 | 1 401 572,17 |
|  | 366 243,83 | 1 401 570,76 |
|  | 366 247,07 | 1 401 545,25 |
|  | 366 258,14 | 1 401 546,66 |
|  | 366 254,90 | 1 401 572,17 |

В настоящий момент представленная территория свободна от застройки. В границах земельного участка, планируемого к размещению, отсутствуют:

* земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального или местного значения;
* территории объектов культурного наследия.

Образуемый земельный участок располагается во второй зоне округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений) (учетный номер: 26.33.2.11).

1.3. 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 межевания территории «Разработка документации по проекту планировки внутриквартальной территории кадастрового квартала 26:33:080138, между улицами Пальмиро Тольятти, Спортивная и улицей Школьная в целях размещения объекта капитального строительства (магазин, код 4.4)» образование 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 не предусматривается.

1.4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим кодексом

Образуемый земельный участок планируется разместить в границах Муниципального образования города-курорта Пятигорска. Категория земель — земли населенных пунктов. Территориальная зона, в границах которой предусмотрен для размещения земельный участок: «Ж-3» — зона среднеэтажной жилой застройки.

На основании правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденные к решению Думы города Пятигорска от 12.11.2014 г. №35–47 РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска», и в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» установлен вид разрешенного использования образуемого земельного участка — Магазины.

1.5. 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

Граница проекта планировки определена границами кадастровых кварталов 26:33:080138 и 26:33:080139 и имеет следующие координаты (таблица 4):

**Таблица 4 — Каталог координат территории**

**проекта планировки и проекта межевания территории**

| № точки | Координата X, м | Координата Y, м |
| --- | --- | --- |
|  | 366301.31 | 1401786.73 |
|  | 366230.47 | 1401998.35 |
|  | 366087.61 | 1401950.37 |
|  | 366141.77 | 1401835.61 |
|  | 366164.63 | 1401793.67 |
|  | 366186.81 | 1401752.40 |
|  | 366204.08 | 1401711.98 |
|  | 366222.34 | 1401657.62 |
|  | 366227.13 | 1401625.50 |
|  | 366235.08 | 1401543.35 |
|  | 366238.77 | 1401477.43 |
|  | 366280.03 | 1401491.38 |
|  | 366390.85 | 1401532.22 |
|  | 366321.75 | 1401727.76 |
|  | 366309.87 | 1401765.89 |
|  | 366301.31 | 1401786.73 |

Все чертежи и схемы, выполненные в представленной проектной документации, используют систему координат МСК-26 от СК-95 (зона 1), используемую для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Используемая проекция: План-схема (метры), система высот — Балтийская.

Данные о местоположении кадастровых границ объектов недвижимости получены кадастрового плана территории № 26/ИСХ/19-177013 от 11.03.2019 г. и выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, полученные посредством ФГИС.

Красные линии застройки ранее не устанавливались. За красную линию принята общая граница между территориями общего пользования (земельные участки под объектами уличной сети города — улицы Пальмиро Тольятти, Спортивная, Школьная, Шатило), размещенными в пределах транспортно-коммунальной (инженерной инфраструктуры) зоны «Тк», и земельными участками кадастровых кварталов 26:33:080138 и 26:33:080139, расположенными в пределах зоны среднеэтажной жилой застройки «Ж-3» и зоны общественного использования объектов капитального строительства «Ос».

Координаты поворотных точек красной линии застройки, представленных на чертежах межевания территории указаны в таблице 5.

**Таблица 5 — Каталог координат поворотных точек красной линии застройки**

| № точки | Координата X, м | Координата Y, м |
| --- | --- | --- |
|  | 366 156,92 | 1 401 818,85 |
|  | 366 165,05 | 1 401 803,84 |
|  | 366 175,10 | 1 401 784,35 |
|  | 366 190,86 | 1 401 752,05 |
|  | 366 215,63 | 1 401 691,05 |
|  | 366 229,83 | 1 401 698,18 |
|  | 366 230,63 | 1 401 695,74 |
|  | 366 232,67 | 1 401 653,47 |
|  | 366 242,97 | 1 401 573,76 |
|  | 366 244,00 | 1 401 545,64 |
|  | 366 245,26 | 1 401 517,02 |
|  | 366 246,44 | 1 401 491,57 |
|  | 366 247,06 | 1 401 491,65 |
|  | 366 274,02 | 1 401 499,36 |
|  | 366 281,59 | 1 401 503,81 |
|  | 366 293,54 | 1 401 507,64 |
|  | 366 296,23 | 1 401 499,54 |
|  | 366 318,81 | 1 401 507,78 |
|  | 366 326,81 | 1 401 510,53 |
|  | 366 356,40 | 1 401 521,60 |
|  | 366 351,55 | 1 401 536,48 |
|  | 366 383,28 | 1 401 545,83 |
|  | 366 378,49 | 1 401 558,26 |
|  | 366 365,07 | 1 401 597,64 |
|  | 366 352,48 | 1 401 632,67 |
|  | 366 338,46 | 1 401 673,34 |
|  | 366 333,90 | 1 401 687,76 |
|  | 366 309,20 | 1 401 752,16 |
|  | 366 303,79 | 1 401 767,00 |
|  | 366 297,29 | 1 401 785,54 |
|  | 366 297,11 | 1 401 791,66 |
|  | 366 280,25 | 1 401 841,04 |
|  | 366 257,06 | 1 401 909,06 |
|  | 366 255,98 | 1 401 908,60 |
|  | 366 251,07 | 1 401 921,22 |
|  | 366 251,72 | 1 401 923,31 |
|  | 366 252,90 | 1 401 924,26 |
|  | 366 236,90 | 1 401 972,14 |
|  | 366 230,79 | 1 401 989,45 |
|  | 366 226,18 | 1 401 992,39 |
|  | 366 223,68 | 1 401 992,89 |
|  | 366 223,20 | 1 401 992,76 |
|  | 366 212,17 | 1 401 989,21 |
|  | 366 191,19 | 1 401 982,06 |
|  | 366 177,90 | 1 401 975,66 |
|  | 366 179,90 | 1 401 974,48 |
|  | 366 139,17 | 1 401 960,38 |
|  | 366 132,74 | 1 401 958,42 |
|  | 366 127,78 | 1 401 956,77 |
|  | 366 100,16 | 1 401 947,78 |
|  | 366 099,69 | 1 401 947,71 |
|  | 366 102,47 | 1 401 941,57 |
|  | 366 105,05 | 1 401 935,87 |
|  | 366 108,79 | 1 401 928,74 |
|  | 366 109,73 | 1 401 920,14 |
|  | 366 110,64 | 1 401 911,87 |
|  | 366 116,46 | 1 401 894,70 |
|  | 366 123,52 | 1 401 883,55 |
|  | 366 134,00 | 1 401 865,99 |
|  | 366 134,19 | 1 401 865,66 |
|  | 366 140,58 | 1 401 853,13 |
|  | 366 148,69 | 1 401 835,13 |
|  | 366 151,84 | 1 401 826,44 |
|  | 366 156,92 | 1 401 818,85 |

На чертеже межевания территории также отображены линии отступа от красных линий, установленные в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденными к решению Думы города Пятигорска от 12.11.2014 г. №35–47 РД «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска».

Для зоны среднеэтажной жилой застройки «Ж-3» минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определены следующие показатели:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

* отступ от красной линии:
* до жилых зданий с квартирами в первых этажах на магистральных улицах — не менее 6 м;
* до прочих — не менее 3 м;
* жилые дома со встроенными общественными помещениями в первых этажах допускается размещать по красной линии;
* в районах сложившейся жилой застройки допускается размещение жилых зданий по красной линии;
* отступ от границ соседнего земельного участка — 6 м.

Допускается уменьшение отступа от границ соседнего участка и строительство жилых домов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.

Для зоны общественного использования объектов капитального строительства «Ос» минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений определены следующие показатели:

* минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.

Допускается строительство объектов на границе с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка и соблюдения технических регламентов, санитарных и противопожарных требований.

Общеобразовательные учреждения и дошкольные образовательные учреждения, размещаемые в отдельных зданиях, должны располагаться на участках с отступом зданий от красных линий не менее чем на 25 метров, в реконструируемых кварталах — не менее 15 метров.

От границы участка дошкольного учреждения до проездов должно быть не менее 25 метров.

До лечебных корпусов — не менее 30 м.

На территории проекта планировки объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты археологического наследия отсутствуют.

Проектируемый квартал полностью располагается в зоне с особыми условиями использования территории «Вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений)». Вокруг квартала на территории улиц располагается охранная зона инженерных коммуникаций «Граница охранной зоны подводящего газопровода высокого и среднего давления и распределительные газопроводы высокого, среднего и низкого давления с ШГРП №105 по ул. Братская» (таблица 6). Подводящие газопроводы находятся в охранной зоне «Распределительные газопроводы среднего и низкого давления, вводы и вводные газопроводы с газовым колодцем низкого давления ГК№ 613 по пер. Надречный 11».

В восточной части проектируемого квартала на территории многоэтажной застройки располагается охранная зона «Охранная зона электросетевого комплекса №8 от питающего центра "Тяговая-307". Участки: ТП 71-ТП 252, ТП 252-ТП 534, ТП 252-ТП 307, ТП 307-ТП 397, ТП 71-ТП 186 (до опоры ВЛ)».

**Таблица 6 — Зоны с ограниченным использованием территории,  
находящиеся в проектируемом квартале**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер | Тип | Вид | Индекс | Наименование/описание |
| 26.33.2.11 | ЗОУИТ | Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения) | – | Вторая зона округа санитарной охраны г. Пятигорска (зона ограничений) |
| 26.33.2.335 | ЗОУИТ | Охранная зона инженерных коммуникаций | – | Граница охранной зоны подводящего газопровода высокого и среднего давления и распределительные гадопроводы высокого, среднего и низкого давления с ШГРП №105 по ул. Братская |
| 26.33.2.359 | ЗОУИТ | – | – | Распределительные газопроводы среднего и низкого давления, вводы и вводные газопроводы с газовым колодцем низкого давления ГК№ 613 по пер. Надречный 11 |
| 26.33.2.134 | ЗОУИТ | – | – | Охранная зона электросетевого комплекса №8 от питающего центра "Тяговая-307". Участки: ТП 71-ТП 252, ТП 252-ТП 534, ТП 252-ТП 307, ТП 307-ТП 397, ТП 71-ТП 186 (до опоры ВЛ) |

На территории проекта планировки имеются заброшенные коммуникации от многоэтажной жилой застройки, которая была снесена (схема старой планировки квартала является приложением к проекту планировки территории). Данные коммуникации не представляют угрозу проектированию, о чем свидетельствует согласование топографической съемки, выполненной Кривоносовой М. Г. в октябре 2019 года, с коммунальными службами. Схема с отметками согласования является приложением проекта планировки территории.

Подробные сведения о заброшенных коммуникациях представлены в таблице 7.

**Таблица 7 — Перечень заброшенных линейных сооружений**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Назначение и наименование | Правообладатель и вид права | Адрес по  документам | Протяженность, комментарии |
| 1. | 26:33:000000:19087 |  |  |  |
|  | 10.3. сооружения канализации; канализационный выпуск | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26:33:000000:19087-26/001/2018-2 от 11.07.2018 | Ставропольский край, г Пятигорск, в пределах улиц Пальмиро Тольятти, Ермолова и Спортивно | 957 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:1 — под многоквартирный дом №45,  26:33:080138:8 — под многоквартирным (малоэтажным домом, 26:33:080138:171 — детский сад |
| 2. | 26:33:000000:19088 |  |  |  |
|  | 10. сооружения коммунального хозяйства; водопроводный ввод | Муниципальное образование город-курорт Пятигорск Собственность, № 26:33:000000:19088-26/018/2017-2 от 19.09.2017 | Ставропольский край, г Пятигорск, в пределах улиц Пальмиро Тольятти, Ермолова и Спортивной | 745 м;  статус актуальные;  находится на ЗУ:  26:33:080138:1 — под многоквартирный дом №45, 26:33:080138:171 — детский сад, 26:33:080138:8 — под многоквартирным (малоэтажным домом |

РАЗДЕЛ 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Графические материалы:

1. Чертеж межевания территории. Разработан в масштабе 1:1000.

На чертеже межевания территории отображены:

* границы кадастровых кварталов и их кадастровые номера;
* границы существующих земельных участков и их кадастровые номера;
* границы существующих объектов капитального строительства и их кадастровые номера;
* границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
* границы, характерные поворотные точки границы, номера поворотных точек и условный номер образуемого земельного участка.