



Инженерно-геодезические изыскания.
Сопровождение строительства
Кадастровые работы.
г. Минеральные Воды

ООО «Строительная геодезия»

357212, Ставропольский край,
Г. Минеральные Воды, ул. Торговая, 3
E-mail: sportovaja@yandex.ru

Заказчик: ООО «Эллада»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект межевания территории)

**по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край,
Минераловодский городской округ, поселок Анджиевский, улица
Производственная, в районе земельного участка с кадастровым номером
26:24:030101:123**

ПМТ - 01.03/2025

- Раздел 1. «Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть».
- Раздел 2. «Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории».
- Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».
- Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

г. Минеральные Воды, 2025 г.



Инженерно-геодезические изыскания.
Сопровождение строительства
Кадастровые работы.
г. Минеральные Воды

ООО «Строительная геодезия»

357212, Ставропольский край,
Г. Минеральные Воды, ул. Торговая, 3
E-mail: sportovaja@yandex.ru

Заказчик: ООО «Эллада»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проект межевания территории)

по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край,
Минераловодский городской округ, поселок Анджиевский, улица
Производственная, в районе земельного участка с кадастровым номером
26:24:030101:123

ПМТ - 01.03/2025

- Раздел 1. «Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть».
Раздел 2. «Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории».
Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».
Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Генеральный директор ООО

«Строительная геодезия»

Л.Р. Жуманазарова

Главный инженер проекта

С. М. Портовая

Кадастровый инженер

М.М. Безрукова

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Оглавление

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.....	2
1 Текстовая часть	2
1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	2 - 3
1.2 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
1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	3
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	3 - 4
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.	4
2 Чертежи межевания территории	5
2.1 Границы существующих элементов планировочной структуры, исходного и образуемого земельных участков.	6
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	7
3. Графическая часть	7
3.1 Топографический план местности, отображающий границы существующих земельных участков и объектов капитального строительства	8
3.2 Чертёж. Зоны с особыми условиями использования территории. Границы существующих земельных участков.....	9
4. Пояснительная записка	10-11

						ПМТ - 01.03/2025-О			
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разраб.		Портовая			03.2025	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Безрукова			03.2025		П	1	11
Нач.отд.		Жуманазарова			03.2025		ООО «Строительная геодезия»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Текстовая часть проекта межевания территории

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

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по изменению границ землепользования. Формирование нового земельного участка перераспределением земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка, с кадастровым номером 26:24:030101:123, находящегося в частной собственности, в целях исправления изломанности границ и увеличения площади.

Проектом предусматривается формирование земельного участка 26:24:030101:3У1.

Таблица 1 Параметры проектируемого земельного участка:

Наименование параметра	Значение параметра
1	2
Исходный участок и его площадь, м ²	26:24:030101:123; 7 431
Адрес исходного участка	Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, поселок Анджиевский, улица Производственная, земельный участок 6
Условный номер проектируемого земельного участка	26:24:030101:3У1
Площадь участка, м ²	8475
Площадь перераспределения, м ²	1044
Категория земель	Земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	Склад (6.9), складские площадки (6.9.1)
Местоположение	Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, поселок Анджиевский, улица Производственная
Способ образования	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка, с кадастровым номером 26:24:030101:123, находящегося в частной собственности.
Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ	Земли общего пользования
Примечание: Расшифровка вида разрешённого использования, в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412: Склад/6.9/Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов; Складские площадки/6.9.1./Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.	

Таблица 2 Координаты поворотных точек формируемого земельного участка.

Условный номер земельного участка 26:24:030101:ЗУ1		
Площадь земельного участка 8475 м ²		
Метод определения координат поворотных точек Метод спутн. геод. измерений (опр-ий)		
Точность определения координат поворотных точек – 0.1 метра.		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н 1	387709.44	1408124.18
н 2	387674.21	1408221.47
н 3	387654.36	1408275.15
н 4	387653.71	1408274.89
н 5	387608.98	1408256.99
н 6	387629.96	1408187.65
н 7	387653.99	1408107.06
н 8	387698.30	1408120.75
н 1	387709.44	1408124.18

1.2 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.

Проект межевания территории, предусматривающий формирование земельного участка 26:24:030101:ЗУ1, с местоположением: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский муниципальный округ, поселок Анджиевский, улица Производственная, и не включает в себя 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. Так как на север от территории проектирования расположен земельный участок с кадастровым номером 26:24:030101:667 и видом разрешённого использования: «Для размещения производственной автомобильной дороги "улица Московская - предприятие "Мясокомбинат"», а также сооружение дорожного транспорта 26:24:030101:670.

1.3 Вид разрешённого использования образуемых земельных участков.

Вид разрешённого использования «Склад (6.9), складские площадки (6.9.1)» земельного участка с условным номером 26:24:030101:ЗУ1, образуемого перераспределением земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка, с кадастровым номером 26:24:030101:123, находящегося в частной собственности, наследуется от исходного.

1.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешённого использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

В границах территории данного Проекта межевания по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, посёлок Анджиевский, улица Производственная, в районе земельного участка с кадастровым номером 26:24:030101:123, отсутствуют участки лесов.

1.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Минераловодский городской округ, посёлок Анджиевский, улица Производственная, в районе земельного участка с кадастровым номером 26:24:030101:123, разработанный касаясь части территории города Минеральные Воды Минераловодского муниципального округа включает в себя участок, расположенный в границах кадастрового квартала 26:24:030101, ограниченный с запада подъездной дорогой к производственным территориям города; с севера – землями общего пользования и последующим за ними земельным участком с кадастровым номером 26:24:030101:667, выделенным для размещения производственной автомобильной дороги "улица Московская - предприятие "Мясокомбинат"; с восточной стороны граничит с земельным участком с кадастровым номером 26:24:030101:124; с юга ограничен землями, представляющими собой буферную зону между исходным земельным участком и земельными участками с кадастровыми номерами 26:24:030101:94 и 26:24:030101:95, используемую для размещения подземных и надземных коммуникаций, подъездных путей (См. графическую часть).

Таблица 3 Координаты поворотных точек границы территории, в отношении которой утверждён проект межевания.

Условный номер территории 26:24:030101:Тп/1		
Площадь территории 8729 м ²		
Метод определения координат поворотных точек Метод спутн. геод. измерений (опр-ий)		
Точность определения координат поворотных точек – 0.1 метра.		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	387710.86	1408124.55
2	387654.36	1408275.15
3	387653.71	1408274.89
4	387608.98	1408256.99
5	387652.86	1408105.75
1	387710.86	1408124.55

Установления красных линий в связи с образованием земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания не предусматривается, также как и изменения границ территории общего пользования. На момент проектирования нет оснований, обуславливающих установление публичных сервитутов.

Ввиду чего соответствующие чертежи не включены в графический раздел Основной части проекта межевания территории Раздел 2.

2. Чертежи межевания территории.

Чертежи проекта межевания территории.
Границы существующих элементов планировочной структуры, исходного и образуемого земельных участков.



Условные обозначения :

	Кварталы		Улично-дорожная сеть
	Границы существующих земельных участков		
	Границы образуемого земельного участка		
	Границы существующих строений		
	Сооружение дорожного транспорта		

26:24:030101:95 Обозначение существующих земельных участков и ОКС
26:24:030101 Обозначение кадастрового квартала
26:24:030101:3У1 Условный номер образуемого земельного участка

○ **Н1** Обозначение поворотных точек проектируемой границы образуемого земельного участка

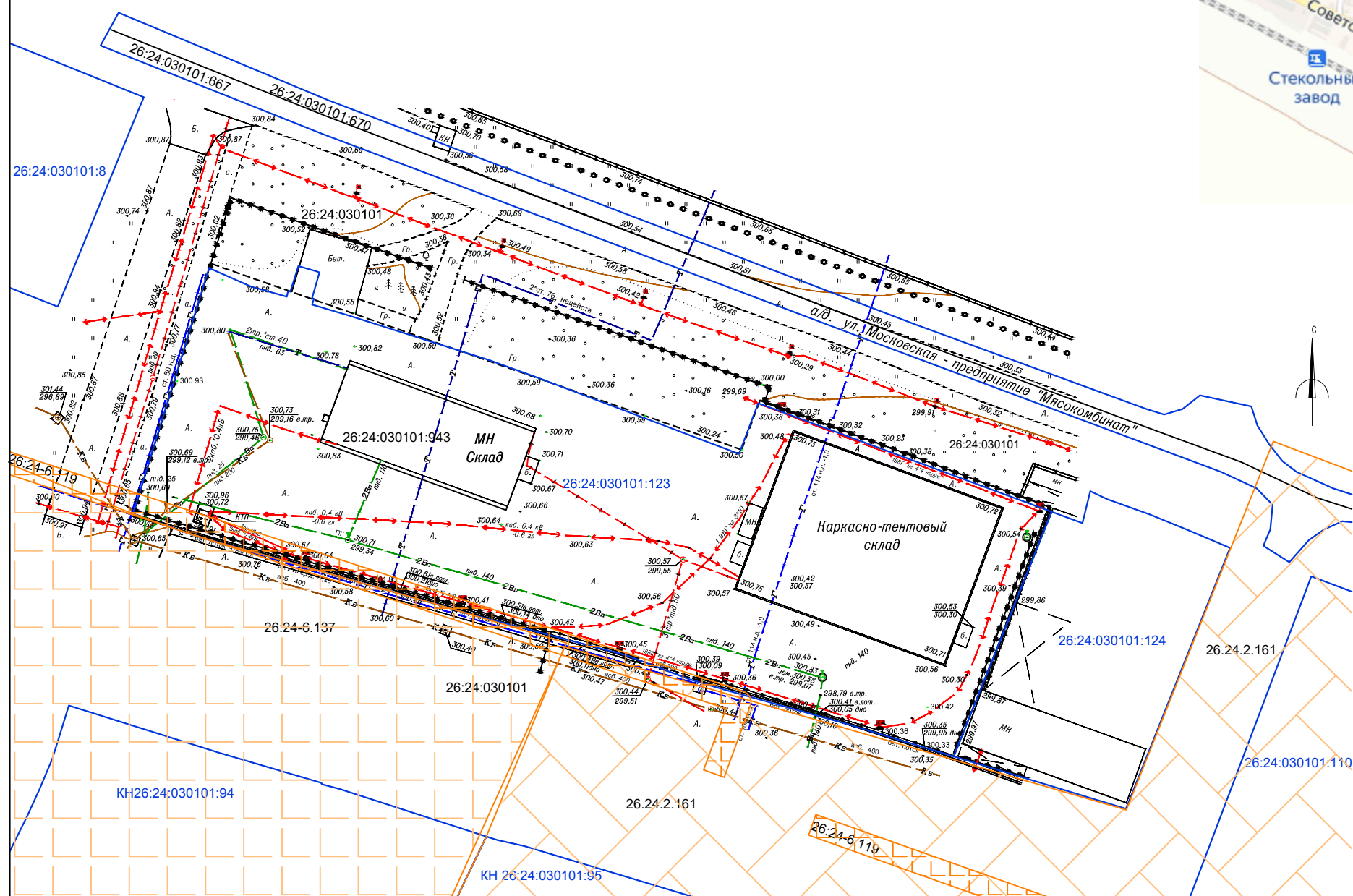
● **1** Обозначение поворотных точек существующей границы исходного земельного участка

						ПМТ - 01.03/2025			
						Чертежи проекта межевания территории. Границы существующих элементов планировочной структуры, исходного и образуемого земельных участков.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: ООО "Эллада"	Стадия	Лист	Листов
Составил				Портовая	03.2025		п	6	11
Проверил				Безрукова	03.2025				
Нач.отд.				Жуманазарова	03.2025				
ГИП						Масштаб 1:1000	ООО "Строительная геодезия"		
							г.Минеральные Воды		


МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3. Графическая часть.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Зоны с особыми условиями использования территории. Границы существующих земельных участков.








Условные обозначения :

26:24-6.137
 Санитарно-защитная зона обособленного структурного подразделения по производству и розливу минеральной воды ОАО «Ставропольский пивоваренный завод»

26.24.2.161 Санитарно-защитная зона для объединённой производственной площадки группы предприятий филиала «Минводы-Кровля» ООО «Завод Технофлекс» и филиала ООО «Завод Технофлекс» г Минеральные Воды

26:24-6.119

 Охранная зона газораспределительной сети с газопроводами среднего и низкого давления с ГРП №28

-  КЛ 0.4 кВ подземные
-  Сети водоснабжения
-  Сети водоотведения
-  Кабельные линии связи
-  Газопроводы подземные

— Границы существующих земельных участков
— Границы Зон с особыми условиями использования территории.
— Границы существующих строений, сооружений

26:24:030101:95	Кадастровые номера существующих земельных участков и ОКС
26:24:030101	Обозначение кадастрового квартала
26:24-6.137	Обозначение ЗОУИТ

						ПМТ - 01.03/2025			
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Зоны с особыми условиями использования территории. Границы существующих земельных участков.			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Заказчик: ООО "Эллада"	Стадия	Лист	Листов
Составил				Портовая	03.2025		п	9	11
Проверил				Безрукова	03.2025				
Нач.отд.				Жуманазарова	03.2025				
ГИП						Масштаб 1: 1000	ООО "Строительная геодезия" г.Минеральные Воды		

4. Пояснительная записка

Данный проект выполнен на основании Постановления администрации Минераловодского муниципального округа Ставропольского края № 2534 от 21.10.2024г., в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Данными Единого государственного реестра недвижимости;
- Правилами землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа Ставропольского края;
- Генеральным планом Минераловодского муниципального округа;
- Заданием на выполнение работ по разработке документации по планировке территории (проекта межевания территории)(Приложение к Постановлению администрации Минераловодского муниципального округа Ставропольского края № 2534 от 21.10.2024г.)

Картографический материал выполнен в местной геодезической системе координат МСК 26 от СК-95.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена по результатам инженерных изысканий, выполненных ООО Фирма «ГЕОТЕХНИКА» г. Нальчик.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, в том числе образование земельных участков исключает вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, невозможность размещения объектов недвижимости и другие препятствующие рациональному использованию и охране земель недостатки, установленные федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил, а также согласно Правил землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа.

Территориальная зона – ПК-1. Производственная деятельность.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и наиболее эффективного использования территорий производственного назначения, при соблюдении утверждённых видов земельных участков и объектов капитального строительства, предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственной зоны.(См. Фрагмент табл. 21 ПЗЗ ММО СК)

Соблюдение норм и параметров, предусмотренных в данной территориальной градостроительной зоне Правилами землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа в совокупности с конфигурацией исходного земельного участка с кадастровым номером 26:24:030101:123 и обеспечением доступа к нему, исключает возможность расположения в перераспределяемых границах новых объектов недвижимости по основным и условно-разрешённым видам разрешённого использования зоны.

Ввиду отсутствия на территории охваченной проектом межевания особо охраняемых природных территорий; территорий объектов культурного наследия; лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, соответствующие чертежи не включены в материалы по обоснованию.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственной зоны (ПК-1)

Виды разрешённого использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Описание видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства *
1	2	3	4	5	6	7	8
Основные виды разрешённого использования							
24	Склад (6.9)	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	Минимальные размеры земельного участка – 200 кв. м. Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Не подлежит установлению	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению
25	Складские площадки (6.9.1)	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	Минимальные размеры земельного участка – 200 кв. м. Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Не подлежит установлению	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению