

ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ»
 355009, Российская Федерация, Ставропольский край
 г. Ставрополь, ул. Пушкина д. 1.
 E-mail: cst-project@mail.ru

№ экз. ____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
 (проект планировки с проектом межевания в его составе)
в границах станицы Григорополисской
Новоалександровского городского округа
Ставропольского края с целью строительства
автомобильной дороги «Подъезд от а\д
Новоалександровск – Григорополисская – гр.
Ставропольского края к поселку МТФ – 2 СХПК
«Россия»

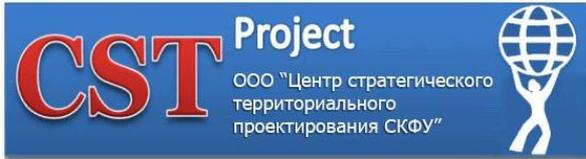
Том 3. Проект межевания территории

Ставрополь, 2018

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист



ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ»
355009, Российская Федерация, Ставропольский край
г. Ставрополь, ул. Пушкина д. 1.
E-mail: cst-project@mail.ru

Заказчик: Администрация Новоалександровского городского округа Ставропольского края

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки с проектом межевания в его составе)
в границах станицы Григорополисской
Новоалександровского городского округа
Ставропольского края с целью строительства
автомобильной дороги «Подъезд от а\д
Новоалександровск – Григорополисская – гр.
Ставропольского края к поселку МТФ – 2 СХПК
«Россия»

Том 3. Проект межевания территории

Директор

Р.А. Приходько

Ставрополь, 2018

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Проект разработан коллективом ООО «Центр стратегического территориального проектирования СКФУ» в составе:

Директор	Р.А. Приходько
Руководитель проекта	А.А. Черкасов
Главный инженер проекта	В.М. Эшроков
Инженер проекта	Д.Н. Веселова
Главный архитектор проекта	И.О. Полевич
Ведущий инженер-картограф	К.Н. Воронин
Кадастровый инженер	А.Н. Мельничук

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Положения о характеристиках планируемого развития территории		
2.	Чертеж планировки территории	ПП – 1	1: 2000

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть		
2.1	Схема расположения элемента планировочной структуры (схема расположения проектируемой территории в структуре поселения)	ПП – 2	1: 2 000
2.2	Чертеж планировочной структуры (опорный план)	ПП – 3	1: 2 000
2.3	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	ПП – 4	1: 2 000

Том 3. Проект межевания территории

№ п/п	Наименование	Лист	Масштаб
1.	Текстовая часть		
2.	Графическая часть Чертеж межевания территории	ПП – 5	1: 2 000

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	4
СОДЕРЖАНИЕ	5
1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	6
2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	11
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И ИХ ЧАСТЯХ	12
3.1. Опорно-межевая сеть на территории проектирования	12
3.2. Структура территории, образуемая в результате межевания	12
3.3. Формирование земельных участков проектируемого объекта	13
3.4. Экспликация формируемых земельных участков	14
3.5. Каталог координат характерных точек границ формируемых земельных участков	15
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ДОСТУПА К ОБРАЗУЕМЫМ ИЛИ ИЗМЕНЕННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ	28
5. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	33

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект межевания территории подготовлен в составе проекта планировки. Подготовка проекта межевания территории для размещения автодороги «Подъезд от а/д Новоалександровск – Григорополисская – гр. Ставропольского края к поселку МТФ – 2 СХПК «Россия», осуществляется на основании Постановления администрации Новоалександровского городского округа Ставропольского края от 26.02.2018 года №264.1 «О проведении мероприятий по подготовке документации по территории в границах станицы Григорополисской Новоалександровского городского округа Ставропольского края с целью строительства автодороги «Подъезд от а/д «Новоалександровск – Григорополисская – гр. Ставропольского края к поселку МТФ-2 СХПК «Россия».

Основными задачами проекта межевания территории линейных объектов с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются:

- определение в соответствии с документами территориального планирования зоны планируемого размещения линейных объектов;
- определение границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления под строительство планируемых к размещению линейных объектов;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

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

Задачами разработки проекта межевания является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	Лист

площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- установление зоны размещения объектов;
- определение местоположения образуемых и изменяемых границ земельных участков;
- установление зон с особыми условиями использования территории;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

При разработке проекта были учтены положения и требования следующих документов:

Нормативно-правовая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации.
4. Водный кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №191 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 №137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2004 №189 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
8. Федеральный закон Российской Федерации от 3.06.2006 №73 «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 14.06.2011 №138-ФЗ «О внесении изменений в статью 16 ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	

10. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 №123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
11. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 №7 «Об охране окружающей среды».
12. Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
13. Федеральный закон Российской Федерации от 04.05.1999 №96 «Об охране атмосферного воздуха».
14. Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 №28 «О гражданской обороне».
15. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.1994 №68 «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».
17. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2003 №794 «О Единой государственной системе предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций».
18. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.09.1998 №1115 «О порядке отнесения организаций к категориям по гражданской обороне» (Для служебного пользования).
19. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.10.1998 №1149 «О порядке отнесения территорий к группам по гражданской обороне».
20. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.03.1993 №178 «О создании локальных систем оповещения в районах размещения потенциально опасных объектов».
21. Постановление Правительства Российской Федерации от

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инав. № подл.	Лист

21.05.2007 №304 «О классификации чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

22. Постановление Правительства Российской Федерации от 26.11.2007 №804 «Об утверждении Положения о Гражданской обороне в Российской Федерации».

23. Приказ Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 30.12.2010 №414 «Об утверждении и введении в действие Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории».

24. СП 115.13330.2011. «Геофизика опасных природных воздействий». Актуализированная редакция СНиП 22-01-95.

25. СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах». СНиП II-7-81* (актуализированного СНиП II-7-81* "Строительство в сейсмических районах" (СП 14.13330.2011)) (с Изменением №1).

26. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

27. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».

28. ГОСТ 17.2.1.01-76. «Охрана природы. Атмосфера. Классификация выбросов по составу» (с Изменением №1).

29. ГОСТ Р 22.0.02-94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Термины и определения основных понятий» (с Изменением №1).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

Документы территориального планирования:

1. Схема территориального планирования Ставропольского края.
2. Схема территориального планирования Новоалександровского муниципального района Ставропольского края.
3. Генеральный план муниципального образования Григорополисского сельсовета Новоалександровского района Ставропольского края.
4. Правила землепользования и застройки муниципального образования Григорополисского сельсовета Новоалександровского района Ставропольского края.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

В качестве исходных данных для разработки проектной документации на линейный объект использованы:

- Проектная документация, разработанная ГУП СК «Ставропольская проектная контора», в том числе результаты инженерно-геологических изысканий;
- Данные кадастровых паспортов территории (КПТ) на территорию производства работ;
- Сведения о характеристиках объектов недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости.

Графическая часть проекта межевания территории строительства линейного объекта выполнена на топографической основе в масштабе 1:2 000.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И ИХ ЧАСТЯХ

3.1. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования для определения координат точек земной поверхности применялась система спутникового геодезического позиционирования Leica GS08 plus, заводской номер 1854262, регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений 52742-13, свидетельство о поверке №7321016, действительно до 26 мая 2018 г., с ориентированием на базовую станцию г. Ставрополя (Том 1. Приложение 2).

Система координат – (МСК-26, зона 1, Ставропольский край). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности в границах земель населенных пунктов.

3.2. Структура территории, образуемая в результате межевания

Территория в отношении линейного объекта расположена на территории Новоалександровского городского округа Ставропольского края, в районе ст. Григоропольской. Проектом межевания на указанной территории выделено 3 (три) образуемых земельных участка.

Проектируемый объект расположен в границах кадастровых кварталов: 26:04:120802 и 26:04:120301.

Категории земель – Земли населенных пунктов, Земли сельскохозяйственного назначения.

Вид разрешенного использования земельного участка, образуемого под строительство объекта планировки территории, указывается в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 года N 540 (ред. от 6 октября 2017 года) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 года N 33995), а именно наименование вида разрешенного использования земельного участка – «Автомобильный транспорт».

Площадь образуемого земельного участка 16558 м².

3.3. Формирование земельных участков проектируемого объекта

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков из государственной и муниципальной собственности, также из земельных участков, находящихся в собственности физических или юридических лиц.

Формирование земельных участков из земель государственной собственности, не закрепленной за конкретными лицами, для установления полосы отвода линейного объекта выполнено согласно Федеральному закону от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3.4. Эспликация формируемых земельных участков

Таблица 1 – Сведения о формируемых земельных участках

№ п / п	Местоположение образуемого земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м ²	Категория земель образуемого земельного участка	Разрешенное использование образуемого земельного участка	Право-обладатель
Временный отвод земли под строительства подъезда от автомобильной дороги Новоалександровск – Григорополисская – гр. Ставропольского края 5213,55 м²						
1	Ставропольский край Новоалександровский городской округ, ст. Григорополисская	26:04:120802:3У1	11079	Земли населенных пунктов	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	—
2	Ставропольский край Новоалександровский городской округ, ст. Григорополисская	26:04:120802:49/ чзу1	55	Земли населённых пунктов	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства	Гейко Андрей Иванович (1/3) Гейко Кирилл Иванович (1/3) Гейко Павел Иванович (1/3) Вид права: Долевая собственность
3	Ставропольский край Новоалександровский городской округ, ст. Григорополисская	26:04:120301:17/ чзу1	5424	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	—

Инва. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

Лист

3.5. Каталог координат характерных точек границ формируемых земельных участков

Таблица 2 – Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

Отвод земли под строительство распределительного газопровода низкого давления			
Участок №1			
	Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
		X	Y
	1	2	3
26:04:120802:3У1	1	505 762.50	1 247 089.70
	2	505 763.86	1 247 086.90
	3	505 767.97	1 247 078.70
	4	505 774.73	1 247 069.03
	5	505 791.81	1 247 051.80
	6	505 805.52	1 247 041.33
	7	505 994.49	1 246 903.61
	8	506 062.98	1 246 851.51
	9	506 213.44	1 246 730.08
	10	506 202.36	1 246 714.63
	11	506 052.46	1 246 835.70
	12	506 045.92	1 246 840.68
	13	506 044.95	1 246 841.27
	14	506 043.85	1 246 841.79
	15	506 043.17	1 246 841.98
	16	506 042.36	1 246 842.10
	17	506 041.32	1 246 842.06
	18	506 038.34	1 246 841.70
	19	506 033.15	1 246 845.64
	20	506 034.49	1 246 847.83
	21	506 034.63	1 246 848.36
	22	506 034.65	1 246 848.72
	23	506 034.63	1 246 849.16
	24	506 034.51	1 246 849.39
	25	505 983.65	1 246 887.99
	26	505 971.22	1 246 897.25
	27	505 971.13	1 246 906.38
	28	505 959.10	1 246 906.27
	29	505 794.68	1 247 025.73
	30	505 779.29	1 247 037.51
	31	505 760.43	1 247 056.52
	32	505 751.79	1 247 068.74
	33	505 746.74	1 247 078.70
	34	505 744.99	1 247 083.67
	35	505 748.11	1 247 083.81
	36	505 748.11	1 247 084.08
	37	505 744.11	1 247 086.84
	38	505 743.50	1 247 089.04
26:04:120301:17/чзу1	1	2	3
	26	505 971.22	1 246 897.25
	27	505 971.13	1 246 906.38
26:04:120301:17/чзу1	1	2	3
	38	505 743.50	1 247 089.04

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

	39	505 739.06	1 247 099.66
	40	505 737.19	1 247 107.29
	41	505 736.60	1 247 112.29
	42	505 736.16	1 247 145.93
	43	505 748.60	1 247 367.27
	44	505 767.84	1 247 366.73
	45	505 756.31	1 247 157.57
	46	505 756.30	1 247 123.14
	47	505 756.73	1 247 112.35
	48	505 758.74	1 247 102.61
	49	505 760.31	1 247 096.54
	1	505 762.50	1 247 089.70

Исполнитель:

Кадастровый инженер – Мельничук Андрей Николаевич

М.П.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ДОСТУПА К ОБРАЗУЕМЫМ ИЛИ ИЗМЕНЕННЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;
- границы существующих землепользований при разработке проекта межевания не подлежат изменению за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;
- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

На территории образуемых участков существующие сервитуты отсутствуют.

В границах проектируемой территории частично располагаются охранные зоны ВЛ-35 кВ, Л-431 "Григорополисская-Форштадская-Насосная №11" и ВЛ-10 кВ, Ф-142.

Санитарно-защитные и охранные зоны проектируемых объектов установлены в соответствии со сводами правил (СП), СНиПами и СанПиНами и отображены в графической части проекта межевания.

Образуемые участки расположены в границах Новоалександровского городского округа Ставропольского края.

В целях эксплуатации объектов капитального строительства и обеспечения доступа к образуемым земельным участкам требуется установление сервитутов на период строительства линейных объектов.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист

5. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		