

№ экз.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории, проект межевания территории
в составе проекта планировки территории)
«Многоквартирные жилые дома со встроенными
помещениями. Российская Федерация, Ставропольский край,
г. Ессентуки, в восточной части города,
вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск,
кадастровый номер: 26:30:040402:154»

Том 3. Проект межевания территории.
Основная часть

Ессентуки, 2026

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

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории)
«Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями. Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ессентуки, в восточной части города, вдоль автомобильной дороги Ессентуки-Пятигорск, кадастровый номер: 26:30:040402:154»

Том 3. Проект межевания территории.
Основная часть

Генеральный директор



Д.Н. Панин



Ессентуки, 2026

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист 2
	Подп. и дата					
	Изм. Кол.уч. Лист № док. Подпись Дата					

Состав проекта

Том 1. Проект планировки территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры		
II.	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления		
III.	Чертеж планировки территории	Лист ПП 1	Масштаб 1:1000

Том 2. Проект планировки территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Результаты инженерных изысканий		
2	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
3	Обоснование соответствия планируемых параметров		
4	Перечень мероприятий по охране окружающей среды		
5	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		
6	Обоснование очередности планируемого развития территории		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Фрагмент карты планировочной структуры городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ПП 2	1: 10 000
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	ПП 3	1:1000
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ПП 4	1:1000
4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	ПП 5	1:1000
5	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	ПП 6	1:1000
	Приложение		

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						3

Том 3. Проект межевания территории. Основная часть

№	Наименование		
I.	Текстовая часть		
1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования		
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	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков		
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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)		
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. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с градостроительным кодексом для территориальных зон		
II.	Графическая часть	Лист	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	ПМ 1	1:1000

Том 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

№	Наименование		
	Графическая часть	Лист	Масштаб
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ПМ 2	1:1000
	Приложение		

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
									4
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
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	11
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	14
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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	15
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. координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с градостроительным кодексом для территориальных зон	16

Инв. № подл.	Взам. инв. №					
	Подп. и дата					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	
						Лист
						5

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (далее документация), разработана в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующих законодательных и иных нормативно правовых актов Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

В соответствии с законодательством Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления красных линий.

Графическая часть проекта межевания территории выполнена на топографической основе в масштабе 1:1 000.

Исходные данные для подготовки градостроительной документации:

- Данные Единого государственного реестра недвижимости выписки из ЕГРН на территорию производства работ;
- Стратегия социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года утвержденная решением Думы города Ессентуки от 26 августа 2020 г. № 70 «Об утверждении стратегии социально-экономического развития города-курорта Ессентуки до 2035 года»;
- Генеральный план муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края от 21.12.2022 № 122 с внесением изменений в решение Думы города-курорта Ессентуки от 24 апреля 2019 № 34 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края» (далее ГП);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа города-курорта Ессентуки Ставропольского края, утвержденные Постановлением Администрации города Ессентуки от 28.01.2022 № 141 (с изменениями от 23.07.2025 № 925) (далее ПЗЗ);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				6

Ставропольского края от 19 января 2026 № 5 утвержденные Приказом Министерства строительства и архитектуры Ставропольского края;

- Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на период 2020-2030 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 05.06.2020 № 739;

- Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры муниципального образования городского округа город-курорт Ессентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 29.12.2017 № 1852;

- Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры города-курорта Ессентуки на 2017-2026 годы, утвержденная постановлением администрации города Ессентуки от 29.12.2017 № 1853.

Нормативная правовая база:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 ФЗ;

4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

5. Федеральный закон Российской Федерации от 22.07.2008 № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

6. Федеральный закон Российской Федерации от 10.01.2002 № 7 «Об охране окружающей среды»;

7. Федеральный закон Российской Федерации от 30.03.1999 № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

8. Федеральный закон Российской Федерации от 12.02.1998 № 28 «О гражданской обороне»;

9. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист 7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

11. Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

12. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

13. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

14. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;

16. Постановление Правительства РФ от 7 декабря 1996 г. N 1425 «Об утверждении Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения»;

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. N 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					8

18. 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, принятый Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 № 18-30;

19. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов» СанПиН 2.2.1/2.1.1.1 200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

20. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

21. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 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»;

22. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

23. Перечень нормативных правовых актов (их отдельных положений), содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках подготовки, утверждения и внесения изменений в документацию по планировке территории, утвержденный приказом Минстроя России от 27 января 2025 г. № 34/пр;

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

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				9

Таблица 1 – Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Условный номер образуемых земельных участков	Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
		X	Y
1	2	3	4
26:30:040402:3У1	1	367652,15	1394704,03
	2	367653,67	1394728,17
	3	367656,7	1394728,08
	4	367656,68	1394732,12
	5	367656,91	1394746,97
	6	367665,85	1394746,74
	7	367666,27	1394757,75
	8	367664,59	1394757,81
	9	367665,1	1394772,79
	10	367659,95	1394772,96
	11	367660,24	1394783,53
	12	367680,59	1394782,89
	13	367687,41	1394789,45
	14	367687,66	1394797,67
	15	367724,32	1394796,85
	16	367725,56	1394825,58
	17	367760,02	1394824,93
	18	367758,54	1394777,91
	19	367766,2	1394777,35
	20	367768,38	1394847,02
	21	367770,08	1394889,43
	22	367766,73	1394889,67
	23	367767,93	1394903,01
	24	367771,17	1394902,82
	25	367775,23	1394937,32
	26	367771,47	1394941,29
	27	367766,78	1394942,82
	28	367738,19	1394944,3
	29	367679,34	1394947,76
	30	367662,83	1394953,03
	31	367660,43	1394907,2
	32	367638,5	1394855,12
	33	367651,71	1394735,98
	34	367632,84	1394649,58
	35	367633,85	1394593,44

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

	36	367641,17	1394544,62
	37	367648,63	1394544,33
	38	367643,81	1394576,92
	39	367640,73	1394609,14
	40	367640,81	1394648,58
	41	367648,77	1394688,99
	1	367652,15	1394704,03
	19607 кв. м		
26:30:040402:3У2	1	367656,91	1394746,97
	2	367656,68	1394732,12
	3	367656,7	1394728,08
	4	367725,11	1394726,08
	5	367724,77	1394714,4
	6	367724,5	1394707,29
	7	367664,95	1394710,44
	8	367663,86	1394690,82
	9	367663,22	1394672,67
	10	367684,51	1394671,99
	11	367684,22	1394662,68
	12	367682,52	1394662,72
	13	367682,33	1394657,8
	14	367715,15	1394656,59
	15	367712,91	1394559,61
	16	367681,04	1394560,92
	17	367675,85	1394552,21
	18	367675,34	1394543,3
	19	367648,63	1394544,33
	20	367641,17	1394544,62
	21	367641,63	1394541,51
	22	367652,55	1394502,77
	23	367757,53	1394498,95
	24	367766,2	1394777,35
	25	367758,54	1394777,91
	26	367760,02	1394824,93
	27	367725,56	1394825,58
	28	367724,32	1394796,85
	29	367687,66	1394797,67
	30	367687,41	1394789,45
	31	367680,59	1394782,89
	32	367660,24	1394783,53
	33	367659,95	1394772,96
	34	367665,1	1394772,79
	35	367664,59	1394757,81
	36	367666,27	1394757,75
	37	367665,85	1394746,74
	1	367656,91	1394746,97
	38	367735,45	1394721,92
	39	367735,39	1394729,66

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Лист

11

	40	367727,66	1394729,6
	41	367727,68	1394725,72
	42	367727,71	1394721,85
	38	367735,45	1394721,92
	23973 кв. м		
26:30:040402:3У3	1	367640,73	1394609,14
	2	367640,81	1394648,58
	3	367648,77	1394688,99
	4	367652,15	1394704,03
	5	367653,67	1394728,17
	6	367656,7	1394728,08
	7	367725,11	1394726,08
	8	367724,77	1394714,4
	9	367724,5	1394707,29
	10	367664,95	1394710,44
	11	367663,86	1394690,82
	12	367663,22	1394672,67
	13	367684,51	1394671,99
	14	367684,22	1394662,68
	15	367682,52	1394662,72
	16	367682,33	1394657,8
	17	367715,15	1394656,59
	18	367712,91	1394559,61
	19	367681,04	1394560,92
	20	367675,85	1394552,21
	21	367675,34	1394543,3
	22	367648,63	1394544,33
	23	367643,81	1394576,92
	1	367640,73	1394609,14
	9910 кв. м		

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			Лист
								12

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

Образуемые земельные участки, 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 отсутствуют.

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

3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Вид разрешенного использования земельного участка, указывается в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Условный номер образуемых земельных участков	Вид разрешенного использования
26:30:040402:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
26:30:040402:ЗУ2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)
26:30:040402:ЗУ2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					14

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 (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

На территории проектирования лесные участки не расположены.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					15

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. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с градостроительным кодексом для территориальных зон

Система координат – (МСК-26 от СК-95). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности в границах земель населенных пунктов.

Перечень координат границ территории проектирования

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	367651,71	1394735,98
2	367638,5	1394855,12
3	367660,43	1394907,2
4	367662,83	1394953,03
5	367679,34	1394947,76
6	367738,19	1394944,3
7	367766,78	1394942,82
8	367771,47	1394941,29
9	367775,23	1394937,32
10	367771,17	1394902,82
11	367767,93	1394903,01
12	367766,73	1394889,67
13	367770,08	1394889,43
14	367768,38	1394847,02
15	367757,53	1394498,95
16	367652,55	1394502,77
17	367641,63	1394541,51
18	367633,85	1394593,44
19	367632,84	1394649,58
1	367651,71	1394735,98
53552 кв. м		

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

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

