

**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
СТОРОЖЕНКО СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Маяковского, д. 4;  
ИНН 262605252829; ОГРНИП 309265031600051;

*Регистрационный номер члена СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков  
Южного и Северо-Кавказского округов»: П-033-262605252829-1152.  
Дата вступления в силу решения о приеме в члены СРО: 20.04.2022*

**Заказчик: ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»**

**Микрорайон «Северный-3» в северной части  
города Ессентуки Ставропольского края**

***ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ)***

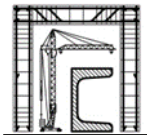
**«Проект планировки территории микрорайона  
«Северный-3» в северной части города Ессентуки  
Ставропольского края»**

**Раздел 3. Проект межевания территории**

**03-ПИР/ИП-2023-ПМ**

**Том 3**

**Ессентуки, 2023**



**ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ  
СТОРОЖЕНКО СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ**

357600, Ставропольский край, г. Ессентуки, ул. Маяковского, д. 4;  
ИНН 262605252829; ОГРНИП 309265031600051;

*Регистрационный номер члена СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков  
Южного и Северо-Кавказского округов»: П-033-262605252829-1152.  
Дата вступления в силу решения о приеме в члены СРО: 20.04.2022*

**Заказчик: ООО Специализированный застройщик «ТЕРОС»**

**Микрорайон «Северный-3» в северной части  
города Ессентуки Ставропольского края**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ)**

**«Проект планировки территории микрорайона  
«Северный-3» в северной части города Ессентуки  
Ставропольского края»**

**Раздел 3. Проект межевания территории**

**03-ПИР/ИП-2023-ПМ**

**Том 3**

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Индивидуальный  
предприниматель  
Главный инженер  
проекта

С.А. Стороженко

Т.П. Глуховская

**Ессентуки, 2023**



3

## Содержание раздела

[illegible]

Взамен инв. №																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 1. Введение.

Проект межевания подготовлен на основании проекта планировки территории, разработанного ИП Стороженко С.А. в 2023 году. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки. Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительных планов земельных участков. Проект межевания территории выполнен в соответствии с действующей законодательно-нормативной документацией.

## 2. Цели и задачи проекта межевания

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, соблюдения интересов физических и юридических лиц при установлении границ образуемых земельных участков, предназначенных для проектирования. Размеры земельных участков определены с учетом действующей нормативной документации, норм действующего законодательства в рамках выполнения работ по развитию застроенной территории.

Проект межевания разработан в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории. Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- установление зоны размещения объекта;
- определение местоположения образуемых и изменяемых границ земельных участков;
- установление зон с особыми условиями использования территории;

**03-ПИР/ИП-2023-ПМ.ПЗ**

						03-ПИР/ИП-2023-ПМ.ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подп.	Дата				
Разработал						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Проверил							П	1	30
							ИП Стороженко Сергей Александрович г. Ессентуки		
Н.Контроль	Глуховская								
ГИП	Глуховская								

- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков.

### 3. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части города Ессентуки, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Границы территории проекта межевания приведены на чертеже ПМ-2. Проект межевания подготовлен с учетом материалов и результатов инженерных изысканий 2023 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 26:30:070250. Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 371564,0 м<sup>2</sup>. На рассматриваемой территории ранее образовано 342 земельных участка для индивидуальной застройки. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертежах ПМ-2 и ПМ-3.

Проект межевания территории разработан на основании проекта планировки территории для данного микрорайона в 2023 г. Основная часть проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) границы образуемых земельных участков и их условные номера;
- 4) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Проект межевания определяет: основные параметры формируемых земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории, координаты поворотных точек образуемых земельных участков. Планировочные решения выполнены на основе анализа инженерных, транспортных, экологических и градостроительных условий, исходя из ресурсного потенциала проектируемой территории. Графическая часть документации по планировке территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в зоне производства работ МСК-26 от СК-95.

При разработке проекта межевания территории использованы актуальные на момент разработки сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	<p>03-ПИР/ИП-2023-ПМ.ПЗ</p>						Лист
									2
			Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	



26:30:070250:88, 26:30:070250:89, 26:30:070250:90, 26:30:070250:91, 26:30:070250:92, 26:30:070250:93, 26:30:070250:94, 26:30:070250:95, 26:30:070250:96, 26:30:070250:97, 26:30:070250:98, 26:30:070250:61 и 26:30:070250:64 и

образование четырех земельных участков путем перераспределения границ существующих земельных участков и земель:

**ЗУ:4 площадью 3,6875 га:** 26:30:070250:61, 26:30:070250:64, 26:30:070250;

**ЗУ:5 площадью 4,6496 га:** 26:30:070250:61, 26:30:070250;

**ЗУ:6 площадью 1,0909 га:** 26:30:070250:61, 26:30:070250;

**ЗУ:7 площадью 0,6800 га:** 26:30:070250:61, 26:30:070250:64, 26:30:070250:81, 26:30:070250:82, 26:30:070250:87, 26:30:070250:88, 26:30:070250:95, 26:30:070250.

Проект межевания территории выполнен с учетом проекта планировки территории микрорайона «Северный-3».

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков из государственной и муниципальной собственности в границах красных линий улиц. Формирование земельных участков из земель государственной собственности, не закрепленной за конкретными лицами, для установления полосы отвода линейных объектов водоснабжения, теплоснабжения, связи выполнено согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости», принятому Государственной Думой от 24.07.2007 года №221-ФЗ.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №	<div>03-ПИР/ИП-2023-ПМ.ПЗ</div>						Лист
									4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				