



ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3  
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)  
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: [geo-zem@hotmail.com](mailto:geo-zem@hotmail.com)

**Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**проект планировки и проект межевания территории**

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания  
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край,  
г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

**001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ**

### **ТОМ 3**

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

(Основная часть проекта межевания территории.  
Текстовые и графические материалы.)



г.Ставрополь 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ ПО ПРОЕКТУ

Обозначение раздела	Наименование и содержание раздела
1	2
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ОЧ	<b>ТОМ 1 - ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
	<b>Часть I. Текстовая часть</b>
	1. Общие сведения
	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории
	3. Положения об очередности планируемого развития территории
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т1-ППТ-ГЧ	4. Порядок установления красных линий
	<b>Часть II. Графическая часть</b>
	Лист 1 - Чертеж планировки территории (М 1:800) Лист 2 - Разбивочный чертеж красных линий (М 1:800)
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МО	<b>ТОМ 2 - МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ</b>
	<b>Часть I. Текстовая часть</b>
	1. Общие сведения
	2. Анализ территории разработки проекта планировки территории
	3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	4. Обоснование соответствия планируемых параметров расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории
	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. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т2-ППТ-МОГЧ	<b>Часть II. Графическая часть</b>
	Лист 1 - Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000
	Лист 2 - Схема размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования территории (М 1:1100)
	Лист 3 - Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта на территории (М 1:800)
	Лист 4 - Схема вертикальной планировки территории инженерной подготовки и инженерной защиты территории (М 1:1100)
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т3-ПМТ	<b>ТОМ 3 - ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>
	<b>Часть I. Текстовая часть</b>
	Пояснительная записка
001/2023.01.ДПТ-ПД-Т3-ПМТ-ГЧ	<b>Часть II. Графическая часть</b>
	Графические материалы:
	Лист 1 - Ситуационный план (М 1:5000)
	Лист 2 - Чертеж межевания территории, (М 1:1100)
	Лист 3 - Чертеж зоны планировки территории (М 1:1100) Лист 4 - Разбивочный чертеж красных линий (М 1:800)

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

								001/2023.01.ДПТ-ПД			
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				Стадия	Лист	Листов
Составил	Агульянова А.А.				19.06.23	СОДЕРЖАНИЕ ПО ПРОЕКТУ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			ПД	1	1
Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23				ООО «ГЕОЗЕМ»		



ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3  
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)  
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: [geo-zem@hotmail.com](mailto:geo-zem@hotmail.com)

**Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**проект планировки и проект межевания территории**

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания  
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г.  
Невинномысск, бульвар Мира, 27

### **ТОМ 3**

### **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ**

Раздел 001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Основная часть и обоснование проекта межевания территории.  
Текстовые материалы. Пояснительная записка.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

г.Ставрополь 2023 г.

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

## СОДЕРЖАНИЕ:

ЧАСТЬ I. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		Стр.
1.	Общие положения	5
2.	Анализ территории разработки проекта планировки территории	6
3.	Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования	14
4.	Сведения об образуемых земельных участках	15
4.1.	Перечень образуемых земельных участков	15
4.2.	Обоснование выбора границ и площади образуемых земельных участков	16
4.3.	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	19
5.	Планировочные ограничения развития территории	21
6.	Каталог координат зоны планировки территории	23
7.	Каталог координат поворотных точек проектируемых красных линий	26
8.	Каталоги координат поворотных точек границ формируемых земельных участков	28
9.	Документальные приложения	29

Взам. Инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.							001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ			
	Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
	Составил	Агульянова А.А.				19.06.23	Общая часть и материалы обоснования. Пояснительная записка.	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23		ПД	1	24
							ООО «ГЕОЗЕМ»			

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Документация по планировке территории и данный том, разработаны в рамках реализации проекта Квартал общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, как совмещенная документация, при этом подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории (в соответствии с п.6 ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Реализация проекта направлена на обеспечение устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемого проектом планировки территории элемента планировочной структуры – Квартала общественно - деловой застройки города Невинномысск, установленного согласно генерального плана, по границам существующих земельных участков и территорий в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, а именно, между земельными участками кадастровый номер 26:16:040802:368, 26:16:040802:25, 26:16:040802:24 и 26:16:040802:33, в южной части ограничена территорией проезжей части бульвара Мира, в северной автодорогой «Кавказ» (Р-217). Площадь территории подлежащей планировке 6 га.

Проектные работы выполняются на основании:

- Постановления администрации города Невинномыска Ставропольского края №2170 от 15.12.2021г. «О подготовке документации по планировке территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27» (Приложение А);

- задания на подготовку документации по проекту планировки и проекту межевания территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 (Приложение Б);

- Генерального плана муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края утвержденный решением Думы города Невинномыска от 25.12.2012 № 335-31 (в редакции решения Думы города Невинномыска от 28.07.2021 № 672-83);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномыска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномыска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 20.04.2023г.);

- материалов инженерно - геодезических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2020г. (Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканий (004-20-ИГДИ) и топографический план на территорию планировки М 1:500);

- материалов инженерно - гидрометеорологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий (19-22-ИГМИ);

- материалов инженерно - геологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно - геологических изысканий (19-22-ИГИ);

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

- материалов инженерно - экологических изысканий, выполненных ООО "Геодезия Юг" (ИНН: 2635122534) в 2022г. (Технический отчет по результатам инженерно - экологических изысканий (19-22-ИЭИ);

- Сведений Единого государственного реестра недвижимости (в виде выписок из ЕГРН и кадастровых планов территорий соответствующих кадастровых кварталов Красногвардейского кадастрового района).

Документация разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Лесного кодекса РФ, Водного кодекса РФ, иных нормативных актов и специальных требований.

Основные цели и задачи работ - осуществить подготовку проекта планировки и межевания квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 с целью:

- выделить элементы планировочной структуры;
- установить границы территорий общего пользования, границы зон и земельных участков планируемого размещения объектов капитального строительства, устранить чересполосицу, вкрапливайте и изломанность границ в отношении земельных участков планируемого и фактического размещения объектов капитального строительства;
- определить характеристики и очередность планируемого развития территории.

Для определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и установления границ территорий общего пользования предполагается использовать исходные земельные участки с кадастровыми номерами 26:16:040802:95, 26:16:040802:54, 26:16:040802:52, 26:16:040802:131, 26:16:040802:141, 26:16:040802:375, а также земли находящиеся в государственной собственности до момента разграничения государственной собственности на землю в пределах кадастрового квартала 26:16:040802.

## 2. АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ПРИРОДНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТЕРРИТОРИИ

Город Невинномысск является городом краевого значения и промышленным центром, образует городской округ город Невинномысск, расположен в Предкавказье на западном склоне Ставропольской возвышенности в долине рек Кубань и Большой Зеленчук. В пределах городской черты река Большой Зеленчук впадает в р. Кубань, также рекой первого порядка является и река Барсучки, протекающая в северной части города. В Невинномысске начинается Невинномысский канал ответвление Большого Ставропольского канала, подающий воду из реки Кубань в реку Егорлык. Местный водосбор сбрасывается в р. Кубань через ряд балочных понижений. Наиболее крупными являются балки Барсучки, Барсучки-2. Основными источниками водозабора государственных водохозяйственных систем являются река Кубань. Самая высокая точка в городе Невинская гора, наибольшая высота — 581 метр над уровнем моря.

Город Невинномысск, как и весь Ставропольский край, находится в часовой зоне, обозначаемой по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK), время совпадает с поясным.

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

					19.06.23
Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист
------

### Природно-климатические условия

По совокупности факторов, определяющих климат на территории Ставропольского края, с учетом физико-географических особенностей края рассматриваемая территория относится западному району.

По ГОСТ 16350-80 (районирование и статистические параметры климатических факторов для технических целей) климат Кочубеевского района Ставропольского края относится к зоне влажного климата.

Согласно СП 131.13330.2020 участок изысканий расположен в подрайоне III Б климатического районирования для строительства.

Согласно районированию территории СП 20.13330.2016 участок изысканий расположен: по расчетному значению веса снегового покрова - в II районе; по средней скорости ветра за зимний период - в районе со ср. скоростью ветра 5м/с; по средней месячной температуре воздуха в январе – в районе с температурой -5°C; по средней месячной температуре воздуха в июле – в районе с температурой 20°C; по давлению ветра – в V районе; по толщине стенки гололеда – в IV районе, по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от средней месячной температуры воздуха в январе – в районе с отклонением температуры воздуха 15°C.

Западный район охватывает западные склоны Ставропольской возвышенности, долину Кубани, в него входит верхняя и средняя часть долины Егорлыка до впадения в Калаус. В южной части западный район имеет более расчлененный рельеф, где абсолютные высоты достигают 350-370 м, в северной части преобладают равнинные участки. Особенности циркулярных процессов сказываются на особенностях термического режима холодного периода – происходит его уменьшение. Приток солнечного тепла в западном районе возрастает. Теплая температура января изменяется от – 4,2 до 3,3°C, минимальная опускается до - 33°C. Зима по продолжительности не превышает 80-90 дней. Она начинается в первой декаде декабря и заканчивается в первой декаде марта. Безморозный период длится 185-190 дней.

Лето начинается в первой декаде мая и заканчивается примерно в середине третьей декады сентября и продолжается 140 дней. На жаркий период приходится 70-80 дней. Средняя месячная температура июля изменяется от + 22 до +24°C.

Ветровой режим очень разнообразен. Число дней с сильным ветром (скорость более 15 м/с) в г. Невинномысске – 23, в г. Новоалександровске – 47. Самыми сильными ветрами являются восточные – до 24 м/с, скорость западных не превышает 20 м/с. Годовое количество осадков часто превышает 1000 мм.

Здесь чаще, чем в юго-западном районе наблюдаются суховеи (40-45 в год). Снежный покров в среднем не превышает 5-8 см и сохраняется примерно 60-70 дней. Число дней с туманами – 30-36, с изморосью – 5-6, с гололедом – 3.

На Ставрополье и, соответственно, на территории г. Невинномыска могут проявить себя такие опасные метеорологические явления, как сильные ливни, град, пыльные бури, метель, снежные заносы и другие природные явления. Экстремальное количество и продолжительность выпадения осадков оказываются опасными для людей и возбуждают чрезвычайные ситуации.

Фронтальные сильные ливни длятся от нескольких часов до 4-х суток с перерывами до 2-3 недель. Среднемноголетняя повторяемость сильных ливней в г. Невинномысск составляет 5-7 раз в год, а очень сильных дождей 1 раз в 1-2 года. В общем, несмотря на проявление опасных

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.			

гидрометеорологических условий, территория по климатическим условиям может быть использована для любого вида хозяйственной деятельности: сельского хозяйства, промышленного производства, строительства, рекреации и туризма. Непосредственно на промышленное производство климатические явления неблагоприятного воздействия практически не оказывают. Их воздействие проявляется косвенно – через комфортность проживания людей (трудовые ресурсы).

Климат города Невинномысск континентальный, с жарким засушливым летом и умеренно-холодной зимой. Зима неустойчивая, часто выпадают морозящие дожди, резко увеличивается пасмурность, наблюдается большая интенсивность гололеда (70 мм). Продолжительность зимы 3-3,5 месяца. В самом холодном месяце - январе - средняя температура воздуха – 4,5°С. Абсолютный минимум достигает 36°С мороза. Среднее образование устойчивого снежного покрова на открытом месте при наибольшей декадной высоте снежного покрова составляет 0,2 г/смЗ. Глубина промерзания почвы средняя из максимальных за зиму 23 см, наибольшая 53 см. В городе часто наблюдается очень сильный снег (не менее 20 мм за период не менее 12 часов).

Лето сухое и жаркое, со средней температурой воздуха в июле 22°С. Абсолютная температура воздуха в июне-июле достигает 41°С тепла. В летнее время осадки преимущественно выпадают в виде ливневых дождей. Наибольший суточный максимум составил 84 мм. В теплый период года с апреля по октябрь выпадает более 72% от годовой суммы осадков. В это время относительная влажность воздуха наблюдается от 62% (август) до 79% (октябрь). Наибольший дефицит влажности отмечается в августе и июле.

Продолжительность безморозного периода в среднем составляет 184 дня. Продолжительность вегетационного периода 179 суток. Период активной вегетации 131 сутки. В городе Невинномысск за год наблюдается ясных дней по общей облачности - 57, по нижней облачности – 112. Пасмурных дней по общей облачности 123, по нижней облачности 62.

Среднемесячная скорость ветра в течение года изменяется от 2,9-2,8 м/сек (июнь-июль) до 4,7-4,6 м/сек (февраль-март). Среднегодовая скорость ветра в Невинномысске составляет 3,8 м/сек. Среднее число дней с сильным ветром в году - 21, наибольшее - 46. Большие скорости ветра наблюдаются, в основном, в зимний и весенний периоды. Среднее число дней в году с туманом - 22, наибольшее – 48 (из них 39 приходится на октябрь-март).

#### Гидрология

Город Невинномысск расположен на западном склоне Ставропольской возвышенности в долине реки Кубань. Гидрографическая сеть Ставропольского края представлена реками, озерами, а также искусственными водоемами. Реки Ставропольского края принадлежат бассейнам Азовского и Каспийского морей.

Создание обводнительно-оросительных Восточной, Терско-Кумской, Кубань-Калаусской, Кубань-Егорлыкской систем значительно улучшило ситуацию в крае по орошению и обводнению земель.

В городе Невинномысске река Большой Зеленчук впадает в р. Кубань. Рекой первого порядка является и река Барсучки, протекающая в северной части города. Местный водосбор сбрасывается в р. Кубань через ряд балочных понижений. Наиболее крупными являются балки Барсучки, Барсучки-2.

Взам. Инв.№

Подп. и дата

Инв. № подл.

Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
					19.06.23



Основными источниками водозабора государственных водохозяйственных систем являются реки Кубань, Зеленчук и Большой Ставропольский канал.

В непосредственном районе территории проектирования объекты гидрографии отсутствуют.

Гидрогеологические условия соседней площадки, находящейся в 250 м юго-восточнее характеризуются на момент изысканий (10.06.18г.) наличием слабонапорного горизонта подземной воды на глубине 4,5-5,5 м от поверхности земли (УУПВ 1,9-2,1 м).

Подземные воды территории работ приурочены к галечнику - ИГЭ-3, который является водопроницаемым слоем в разведанной толще.

Питание вскрытого водоносного горизонта происходит за счет подземного стока с вышерасположенных участков надпойменной террасы, подпитывающихся от сбегających с правого склона долины р. Кубань временных водотоков по балкам и оврагам и за счет водопотерь на застроенной территории.

Сезонное колебание УПВ, ввиду близости естественного дренажа, р. Кубань, и при хороших фильтрационных свойствах галечникового грунта (КФ = 20,0 м/сутки), с учетом данных архивных материалов ожидается в пределах  $\pm 2,0$  м от отмеченного уровня.

При устройстве фундаментов на грунтах ИГЭ-3 – глине тяжелой полутвердой, на глубине до 2-х метров от поверхности земли, подземные воды не окажут влияния на фундаменты и сооружение в целом в виду низких фильтрационной способности ИГЭ-3, основания фундаментов будут находиться в «глиняном замке».

#### Геологическое строение и рельеф

Район города Невинномысска и его окрестностей в пределах городской черты располагается в центральной части Невинномысского поднятия, захватывая его северное и южное крылья.

На поверхность из коренных пород выходят глины майкопской свиты и известняки тагинского горизонта. В городе Невинномысске встречаются сидеритовые стяжения, которые тянутся линзообразной цепочкой. Мощность таких прослоев 20-30 см.

Майкопские глины на всех террасах перекрыты чехлом верхнечетвертичных отложений: суглинками, глинами, песками, галечниковым грунтом; современными галечниковыми отложениями и оползневыми накоплениями. В южной части территории майкопские отложения перекрыты отложениями тагинского горизонта.

На территории муниципального образования выделяют следующие геоморфологические элементы - современные пойменные террасы р. Кубани, р. Б. Зеленчук, рек Барсучки и Барсучки-1; верхнечетвертичные: первая, вторая, третья, четвертая надпойменные террасы; среднечетвертичная седьмая надпойменная терраса; уступ террасы и склоны останцовой возвышенности с уклоном 0-8%; 8-15%; больше 15%; тагинская структурная ступень.

Участок работ находится в северной части г. Невинномысска, расположенного на правобережной IV надпойменной террасе р. Кубани, имеющей общий уклон в северо-западном направлении.

Уклон в пределах участка работ не выражен. Общий уклон прилегающей территории в северо-западном направлении.

К опасным физико-геологическим процессам и явлениям территории работ стоит отнести сейсмичность равную по карте А-ОСР-2015 – 7 Баллов.

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

Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					19.06.23

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист

По результатам настоящих изысканий в разведанной толще грунтов участка работ (до глубины 10,0 м) представлены (сверху-вниз) следующие литологические разности: современные образования в виде насыпного грунта ( $tQ_{IV}$ ) и почвенного слоя ( $pedQ_{IV}$ ), глины делювиальные ( $dQ_{III}$ ), подстилаемые галечниковым грунтом аллювиального ( $aQ_{III}$ ) генезиса.

По результатам полевых, лабораторных и камеральных работ, с учетом данных о геологическом строении и литологических особенностях грунтов и требований ГОСТ 25100-2020, 20522-12, в разрезе территории проектируемого здания выделено 4 инженерно-геологических элементов, ИГЭ (инженерно-геологические слои сверху - вниз):

ИГЭ-1. Насыпной грунт,  $t Q_{IV}$ . Вскрыт всеми скважинами, мощность 0,5 м, абсолютные отметки подошвы 325,35 - 325,45 м.

ИГЭ-2. Почвенно-растительный слой,  $ped Q_{IV}$ . Вскрыт всеми скважинами, мощность слоя 0,5-0,6м интервале глубин от 0,5 до 1,1 м, абсолютные отметки подошвы 324,75 - 324,95 м.

ИГЭ-3. Глина тяжелая, полутвердая,  $d Q_{III}$ , Вскрыта всеми скважинами, залегает повсеместно в виде слоя мощностью 2,6 - 3,4 м в интервале глубин от 1,0 до 4,5 м, абсолютные отметки подошвы 321,35 - 322,35 м. Залегает на предполагаемой глубине заложения подошвы фундамента.

Нормативные значения составляют: природной влажности 30,1%, числа пластичности 39,9%, показателя текучести 0,18 д.ед., плотности 1,87 г/см<sup>3</sup>, коэффициента пористости 0,902 д.ед., степень влажности 0,91 д.ед.

ИГЭ-4. Галечниковый грунт заполнитель в соответствии с ГОСТ 25100-2011 - глина легкая, мягкопластичная,  $aQ_{III}$  залегает повсеместно в виде слоя вскрытой мощностью 5,5 - 6,4 м в интервале глубин от 3,6 до 10,0 м, абсолютные отметки подошвы 315,85 - 315,95 м.

#### Опасные природные процессы и явления

На территории города Невинномысск имеют широкое распространение оползневые явления. Оползни наблюдаются по уступу IV надпойменной террасы по бортам балок, секущих эту террасу (склон горы Невинской практически полностью подвержен оползневому явлениям), здесь наблюдаются оползни различной морфологии: циркообразные; оползни фронтального типа, вытянутые вдоль склона, их ширина значительно превышает длину; вытянутые по склону в пологих балках, заполненных оползневыми накоплениями; оползни - ложкообразные, характеризующиеся наличием оползневого цирка в верхней части склона и глетчеровидного грунтового потока в нижней; оплывины эллипсоидальной и грушевидной или каплевидной формы, не доходящие до основания склона; оползни без ясных границ - результат медленного пластического движения, а также оползни сложные, образовавшиеся за счет разрастания и сочетания более простых форм.

Выделяются оползни различной активности: движущиеся, приостанавливающиеся, остановившиеся. Наблюдаются элементы микрорельефа, характерные для оползней; обнажившиеся поверхности срыва, осыпи, обвалы, оплывины и другие локальные деформации в пределах оползневого цирка, валы выпирания и наплыва, оползневые ступени с открытыми зияющими трещинами на участках со свежими смещениями и сглаженные на участках с приостановившимися и остановившимися оползнями, сглаженная бугристая поверхность масс, находившихся в разжиженном текучем состоянии.

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

						19.06.23				Лист
Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата					
									001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	

На отдельных участках рек Кубань и Б. Зеленчук, где русло непосредственно примыкает к надпойменным террасам и не имеет выраженной поймы, на участках прижимов имеет место размыв берегов.

Значительная часть территории г. Невинномысска согласно СНиП 2.06.15-85 подвержена подтоплению. Уровень подземных вод достигает глубин 0,3 м. надпойменной террасе, 0,6 м - на II и III террасе, 2,2 м - на IV террасе.

На склонах Невинская и на застроенных территориях IV террасы имеет широкое распространение непостоянный горизонт «верховодки».

Высокий уровень грунтовых вод значительно снижает прочностные деформационные характеристики грунтов и сейсмические показатели.

При строительстве и эксплуатации зданий и сооружений и для понижения сейсмической интенсивности требуются инженерные мероприятия (дренаж).

Все вышперечисленные факторы приводят к образованию многочисленных глубоких промоин и оврагов. Глубина оврагов достигает 20 м. В период интенсивных ливней в восточной части города потоки воды с прилегающего к городу юго-восточного склона устраниются по уклону в сторону города, что также способствует образованию оползней и оврагов и их росту.

К опасным физико-геологическим процессам и явлениям района работ относится общая сейсмичность территории района работ – 7 баллов по карте А ОСП-2015.

### СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемая территория расположена на землях населенных пунктов в пределах кадастрового квартала 26:16:040802. Площадь территории в границах проекта планировки составляет 6 га., на территории располагается ряд объектов, проходят сети электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, сети связи, асфальтобетонные и грунтовые проезды.

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости, планируемая территория включает в себя земельные участки: 26:16:040802:95 (земельный участок торгового павильона с автобусной остановкой), на участке расположен объект капитального строительства (далее - ОКС) 26:16:040802:103 - нежилое здание (эксплуатируется как магазин); 26:16:040802:54 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на территории здания отсутствует, имеется неоконченная строительством конструкция трансформаторной подстанции, элементы благоустройства; 26:16:040802:52 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на территории расположен ОКС 26:16:040603:908 - Спортивный комплекс («Олимп»), также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения; 26:16:040802:131 ((4.9.1) - объекты придорожного сервиса), на участка расположен ОКС 26:16:040802:135 - здание для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса "Ресторан KFC "Драйв 3.0", также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения; 26:16:040802:141 (общественное питание, автомобильные мойки), на участка расположен ОКС 26:16:040802:373 - Ресторан быстрого обслуживания "Бургер Кинг", также подъездные дороги, парковки и элементы благоустройства и озеленения, участок включает параллельный трассе Р-217 «Кавказ» кварталный проезд; 26:16:040802:375 (магазины, общественное питание, автомобильные мойки), на участке отсутствуют капитальные строения, участок используется как автостоянка; 26:16:040802:376 (Для размещения спортивно-культурного комплекса), на участке

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

отсутствуют капитальные строения, участок включает параллельный трассе Р-217 «Кавказ» квартальный проезд, также элементы благоустройства и выезд на смежный участок.

Основная часть участков используется в соответствии с целевым назначением земель и установленным разрешенным использованием, не освоенным в должной мере является территория земельного участка 26:16:040802:54, 26:16:040802:376 и 26:16:040802:375.

Два из размещаемых на планируемой территории участков кадастровые номера 26:16:040802:54 и 26:16:040802:52, с учетом конфигурации их границ, по южной части их территории пересекают бульвар Мира и включают в себя проезжую и пешеходную зону земель общего пользования, что является недостатками исключающими возможность использования данных участков по целевому назначению и создает угрозу возможности использования земель общего пользования в соответствии с картой планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры и автомобильных дорог Генерального плана муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края утвержденный решением Думы города Невинномысска от 25.12.2012 № 335-31 (в редакции решения Думы города Невинномысска от 28.07.2021 № 672-83). Указанные недостатки соответствуют признакам вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, требующих исправления путем приведения границ земельных участков кадастровый номер 26:16:040802:54 и 26:16:040802:52 в соответствие с границами территорий и земель общего пользования путем перераспределения с землями находящимися в государственной собственности в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, с учетом границ смежных земельных участков, а также формирования в пределах территории общего пользования земельного участка соответствующего назначения, для эксплуатации улично-дорожной сети по бульвару Мира.

#### Архитектурно-планировочные решения планируемой территории

Планируемая территория включает в себя существующую застройку, объекты инженерного обеспечения квартала, улицы, проезды, также территории перспективного строительства (освоения). Квартал обладает всей необходимой сложившейся инфраструктурой. По данным генерального плана города Невинномысска, территория планировки отнесена многофункциональной общественно-деловой зоне, в пределах которой возможно осуществление строительства в общественно-деловых, коммунальных целях, также в целях жилищного строительства, возможность строительства зависит от застройщика, освоение не застроенных участков должно осуществляться с учетом установленных градостроительных регламентов. Для развития транспортной сети проектом планировки планируется расширить существующие и спроектировать новые внутриквартальные проезды, обеспечивающие доступ к объектам существующей застройки и перспективным для застройки участкам, с организацией двухстороннего движения. Также предполагается создание новых парковочных мест для постоянного и временного хранения автомобилей во дворах жилых домов, на общественных территориях, вблизи торговых и общественных зданий. Также планируется добавить участки озеленения и площадки отдыха детского, взрослого населения, спортивные площадки. Планируемое новое строительство должно соответствовать установленным градостроительными регламентам, нормам и правилам застройки городских и сельских поселений, а также региональным и местным нормативам градостроительного проектирования. Концепция архитектурно-планировочных решений и основные параметры строительства

Взам. Инв. №						
	Подп. и дата					
Инв. № подл.						
	Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
						19.06.23
						001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ
						Лист

должны оформляться с учетом пожеланий застройщика, как проектная документация на объекты размещаемые на участках перспективного освоения.

### Планировочные ограничения развития территории

К планировочным ограничениям, действующим на территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, проекта планировки, относятся:

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.309, наименование: Санитарно-защитная зона для имущественного комплекса - АЗС на 242 км +700 автомагистрали «Кавказ» (правая сторона) г. Невинномысска;

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.333, наименование: Санитарно-защитная зона для АЗК №40 АО «НК «Роснефть» - Ставрополье», который относится к IV классу опасности;

- придорожная полоса дороги федерального значения Р-217 «Кавказ» (шириной 50 метров от полосы отвода);

- полоса отвода внутригородской дорожной сети по бульвару Мира;

- красные линии;

- линии отступа от красных линий;

- охранные зоны коммуникаций;

- минимально-допустимые расстояния:

- от сети электроснабжения до зданий и сооружений – 0,6 метра;

- от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 метров; напорная – 5 метров);

- от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 метров;

- от теплосети до зданий и сооружений – 5 метров;

- от кабеля связи до зданий и сооружений – 0,6 метра.

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

### Технико-экономические показатели развития планируемой территории

Технико-экономические показатели развития систем социально-культурного и коммунально-бытового назначения, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения планируемой территории представлены в Таблице 1:

№ п.п.	Наименование показателя	Единица измерения	Величина показателя
1	<b>Территория подготовки проекта планировки:</b>	га	6,08
	Обеспечение занятий спортом в помещениях	га	1,18
	Площадки для занятий спортом	га	0,22
	Перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами	га	1,46
	Объекты торговли (магазины)	га	0,01
	Общественное питание и придорожный сервис	га	0,74
	Стоянка транспортных средств	га	0,18

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

					19.06.23
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист

	Дороги общего пользования	га	0,60
	Внутриквартальные дороги и проезды	га	0,42
	Тротуары, отмостки, пешеходные дорожки	га	0,24
	Территория озеленения и благоустройства	га	1,03
2	<b>Объекты культурно-бытового обслуживания</b>	населения	
	Спортивные комплексы	кв. м.	11073
	Предприятия торговли и сервиса	кв. м.	703
	Спортивные сооружения	кв. м.	2200
3	<b>Транспортная инфраструктура</b>		
	Открытые стоянки для временного хранения легковых автомобилей, всего	машиномест	117
	Протяжённость участков дорог общего пользования в пределах границ планировки	м	663
	Протяжённость внутриквартальных проездов вне земель общего пользования	м	431

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и техническим заданием для разработки проекта межевания территории были заказаны и получены выписки из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков, расположенных в границах планировочной территории.

Территория, подлежащая планировке, состоит из земель кадастрового квартала 26:16:040802. Характеристика земельных участков, стоящих на кадастровом учете и попадающих в границы проекта межевания территории, приведена в таблице.

#### Характеристика земельных участков в границах планировочной территории:

№ п/п	Кадастровый номер участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	26:16:040802:141	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, б-р Мира	общественное питание, автомобильные мойки	4500
2	26:16:040802:376	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, б-р Мира	Для размещения спортивно-культурного комплекса	1205
3	26:16:040802:131	Российская Федерация, Ставропольский край, город Невинномысск, бульвар Мира, 27В	объекты придорожного сервиса	3679
4	26:16:040802:375	Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, б-р Мира	магазины, общественное питание, автомобильные мойки	2260

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

					19.06.23	
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист

5	26:16:040802:54	Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 А	Для размещения спортивно-культурного комплекса	12448
6	26:16:040802:52	Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27	Для размещения спортивно-культурного комплекса	17704
7	26:16:040802:368	Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ - город Невинномысск, город Невинномысск, бульвар Мира, земельный участок 27Д	Объекты дорожного сервиса	2737
8	26:16:040802:95	Российская Федерация, край Ставропольский, город Невинномысск, бульвар Мира, 25В	Земельный участок торгового павильона с автобусной остановкой	75

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Образование земельных участков на территории проектирования предполагается осуществить в пределах выделенных элементов планировочной структуры для обеспечения возможности их дальнейшего рационального освоения и обеспечения возможности застройки территории в соответствии с существующими градостроительными регламентами.

##### 4.1. ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Экспликация земельных участков, подлежащих образованию в соответствии с проектом, представлена ниже в виде таблицы.

№ п/п	Обозначение образуемого участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Способ образования земельного участка; категория земель
1	26:16:040802:3У1	Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27	Для размещения спортивно-культурного комплекса	19470	Образование путем перераспределения из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 26:16:040802:52; категория земель – земли населенных пунктов

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

					19.06.23
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист

2	26:16:040802:3У2	Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 А	Для размещения спортивно-культурного комплекса	13687	Образование путем перераспределения из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 26:16:040802:54; категория земель – земли населенных пунктов
---	------------------	--	--	-------	---

На образуемые участки возникают соответствующие права в соответствии с требованиями подпункта 4 пункта 1 статьи 11.6. и положений ст.11.7. Земельного кодекса РФ.

#### 4.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно проекта межевания территории образованию подлежат два земельных участка: 26:16:040802:3У1, площадью 19470 кв.м. и 26:16:040802:3У2, площадью 13687 кв.м. Их образование предполагается осуществить путем перераспределения с землями находящимися в государственной собственности до момента разграничения государственной собственности на землю, расположенными в границах кадастрового квартала 26:16:040802 и территорий земельных участков кадастровые номера:

- 26:16:040802:52, площадью: 17704 кв.м., адрес: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, из земель населенных пунктов, для размещения спортивно-культурного комплекса (находится в муниципальной собственности г.Невинномысска (рег. № 26-26-22/022/2011-149 от 03.08.2011г.) и бессрочном пользовании МБУ «Спортивно-культурный комплекс «Олимп» города Невинномысска»( рег. № 26-26-22/003/2012-541 от 21.02.2012);

- 26:16:040802:54, площадью: 12448 кв.м., адрес: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 А, из земель населенных пунктов, для размещения спортивно-культурного комплекса (находится в собственности ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева» (рег. № 26-26-22/021/2014-110 от 28.03.2014г.).

Анализ границ исходных земельных участков 26:16:040802:52 и 26:16:040802:54, позволяет сделать вывод, что участки располагаются в пределах средней части бульвара Мира и имеют сложную конфигурацию, в то же время в границы участков включены территории непосредственно занятые тротуарами и проездами бульвара Мира характеризующиеся как земли общего пользования в соответствии с Картой планировочного размещения объектов транспортной инфраструктуры и автомобильных дорог - Генерального плана муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (в ред. решения Думы города Невинномысска от 28.07.2021 № 672-83). Данные обстоятельства указывают на наличие существенных недостатков в местоположении границ исходных участков кадастровые номера 26:16:040802:52 и 26:16:040802:54, характеризующихся как чересполосица, вклинивания, вкрапливания, выраженные в пересечении с территориями общего пользования, приводящие к

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			



невозможности рационального использования указанных участков по целевому назначению и в соответствии с их разрешенным использованием.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, установлены статьей 39.27. Земельного кодекса РФ. В частности, согласно подпункта 4 пункта 1 статьи 39.27. ЗК РФ, границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

В тоже время, случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, установлены статьей 39.28. Земельного кодекса РФ. В частности, согласно подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28. ЗК, перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Тем самым имеющиеся недостатки в метаположении границ исходных земельных участков кадастровые номера 26:16:040802:52 и 26:16:040802:54, возможно устранить путем перераспределения, для земельного участка муниципальной собственности 26:16:040802:52 в порядке предусмотренном подпунктом 4 пункта 1 статьи 39.27. ЗК РФ, для земельного участка находящегося в частной собственности 26:16:040802:54 в порядке предусмотренном подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28. ЗК РФ. Перераспределение предполагается осуществить с землями находящимися в государственной собственности в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, в рамках установленных ограничениях в части изменения площади в пределах 10% от исходной. Местоположение границ должно быть установлено с учётом выделенных элементов планировочной структуры и обеспечения возможности дальнейшего рационального освоения и обеспечения их территорий для застройки и благоустройства в соответствии с существующими градостроительными регламентами.

Требования к образуемым земельным участкам устанавливаются, помимо указанных норм, статьями 11.2. ,11.7. и 11.9. Земельного кодекса РФ.

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

					19.06.23
Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист

Для рационального использования территорий образуемых земельных участков, предполагается определить границы в пределах следующих выделенных элементов планировочной структуры:

1) 26:16:040802:3У1, площадью 19470 кв.м., в пределах территорий: обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; стоянка транспортных средств; внутриквартальные дороги и проезды; тротуары, отмостки, пешеходные дорожки; территория озеленения и благоустройства;

2) 26:16:040802:3У2, площадью 13687 кв.м., в пределах территорий: стоянка транспортных средств; внутриквартальные дороги и проезды; тротуары, отмостки, пешеходные дорожки; территория озеленения и благоустройства; перспективного освоения в соответствии с градостроительными регламентами.

Границы участков определены исходя из:

- сложившейся застройки, используя привязки к существующим и планируемым объектам капитального строительства, проездам, тротуарам и т.д.;

- установленных в проекте планировки красных линий;

- границ существующих земельных участков объектов социально-культурного и бытового назначения, стоящих на государственном кадастровом учете;

- нормативно определенной площади участка исходя из фактически свободных земель квартала. Площадь образуемых не превышает исходную, в соответствии требованиями к образуемым земельным участкам, соответствующую 10%. Градостроительные регламенты, установленные на территорию перераспределения земельных участков не содержат требований к придельным размерам земельных участков для размещения спортивно-культурного комплекса;

- обеспечения земельного участка необходимыми объектами и территориями (парковочные места, общественные площадки).

При формировании участков был соблюден принцип рационального распределения территории с учетом ее существующего использования, а также обеспечения беспрепятственного доступа на все земельные участки с территории общего пользования.

Межевание было проведено с учетом, установленных в проекте планировки территории общих архитектурно-планировочных решений, исходя из принципа сохранения существующей застройки и используемого землеотвода, а также с учетом перспективного развития транспортной и инженерной инфраструктуры, в частности:

- расширение существующих дорог и внутриквартальных проездов для обеспечения беспрепятственного проезда легковых автомобилей и пожарных машин согласно нормам действующего законодательства;

- устройство парковочных мест в границах образуемых земельных участков;

- устройство новых пешеходных дорожек для обеспечения доступа ко всем объектам капитального строительства жилого или общественного назначения.

Согласно своду правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденному Приказом МЧС России от 24.04.2013 N 288, ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

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

Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
					19.06.23		

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно.

В местах, где твердое покрытие проезда к зданию отсутствует, подъезд пожарной техники будет осуществлен с территории газона. Ширина такого подъезда составляет 5 м, а сам грунт вокруг дома должен быть уплотнен и на расстоянии 8,5 м и 9,2 м в зависимости от высоты здания не должен иметь капитальных строений и деревьев.

#### 4.3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В результате образования 26:16:040802:ЗУ1, площадью 19470 кв.м. 26:16:040802:ЗУ2, площадью 13687 кв.м., целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков будет являться целевое назначение и разрешенное использование исходных земельных участков, кадастровые номера 26:16:040802:52 и 26:16:040802:54.

Дальнейшее использование и освоение образованных земельных участков возможно с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в пределах территориальной зоны ОД – Многофункциональная общественно-деловая зона, в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края.

Проект планировки межевания территории, может быть, применим, исключительно в рамках, действующих, в отношении планируемой территории, градостроительных регламентов и их редакций. В случае наличия противоречий в части планировочных решений содержащихся в настоящем проекте планировки и межевания территорий принятым градостроительным регламентам и невозможности их дальнейшего применения, требуется разработка новой документации по планировке территории или внесение изменений в настоящую, разрабатываемую документацию.

На момент разработки последними актуальными градостроительными регламентами на планируемой территории являются Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 31.08.2023г.).

Согласно таблицы 41.1 (приложение 4) Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Невинномысска от 03.09.2021 № 1521 (с изменениями от 20.04.2023г.), для зоны ОД – Многофункциональная общественно-деловая зона, выделяются следующие виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешенного использования земельных участков:

1. Коммунальное обслуживание;
2. Предоставление коммунальных услуг;
3. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
4. Социальное обслуживание;
5. Дома социального обслуживания;

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.			

6. Оказание социальной помощи населению;
7. Оказание услуг связи;
8. Общежития;
9. Бытовое обслуживание;
10. Здравоохранение;
11. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
12. Стационарное медицинское обслуживание;
13. Образование и просвещение;
14. Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
15. Среднее и высшее профессиональное образование;
16. Объекты культурно-досуговой деятельности;
17. Парки культуры и отдыха;
18. Государственное управление;
19. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
20. Деловое управление;
21. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
22. Рынки;
23. Магазины;
24. Банковская и страховая деятельность;
25. Общественное питание;
26. Гостиничное обслуживание;
27. Выставочно-ярмарочная деятельность;
28. Обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования земельных участков:

29. Для индивидуального жилищного строительства;
30. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
31. Блокированная жилая застройка;
32. Среднеэтажная жилая застройка;
32. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
33. Хранение автотранспорта;
34. Размещение гаражей для собственных нужд;
35. Религиозное использование;
36. Осуществление религиозных обрядов;
37. Религиозное управление и образование;
38. Обеспечение научной деятельности;
39. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;
40. Проведение научных исследований;
41. Проведение научных испытаний;
42. Развлекательные мероприятия;
43. Служебные гаражи;
44. Объекты дорожного сервиса;
45. Заправка транспортных средств;
46. Обеспечение дорожного отдыха;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.			

- 47. Автомобильные мойки;
- 48. Ремонт автомобилей;
- 37.1 Стоянка транспортных средств;
- 49. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
- 50. Обеспечение занятий спортом в помещениях;
- 51. Площадки для занятий спортом;
- 52. Легкая промышленность;
- 53. Пищевая промышленность;
- 54. Связь;
- 55. Оказание услуг связи;
- 56. Склад;
- 57. Складские площадки;
- 58. Автомобильный транспорт;
- 59. Обслуживание перевозок пассажиров;
- 60. Стоянки транспорта общего пользования;
- 61. Обеспечение обороны и безопасности;
- 62. Историко-культурная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков:

- 63. Не устанавливаются.

## 5. ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

К планировочным ограничениям, действующим на территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27, проекта планировки, относятся:

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.309, наименование: Санитарно-защитная зона для имущественного комплекса - АЗС на 242 км +700 автомагистрали «Кавказ» (правая сторона) г. Невинномысска;

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.333, наименование: Санитарно-защитная зона для АЗК №40 АО «НК «Роснефть» - Ставрополье», который относится к IV классу опасности;

- зона с особыми условиями использования территории реестровый номер: 26:16-6.302, наименование: Санитарно-защитная зона для проектируемого объекта ИП Кадаева М.Ф. - автомойка самообслуживания на 4 поста, который относится к IV классу опасности, по адресу: Ставропольский край, г.Невинномысск, ул. Монтажная, 15В, земельный участок с кадастровым номером 26:16:021601:206;

- придорожная полоса дороги федерального значения Р-217 «Кавказ» (шириной 50 метров от полосы отвода);

- полоса отвода внутригородской дорожной сети по бульвару Мира;

- красные линии;

- линии отступа от красных линий;

- охранные зоны коммуникаций;

Взам. Инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

- минимально-допустимые расстояния:

- от сети электроснабжения до зданий и сооружений – 0,6 метра;
- от хозяйственно-бытовой сети канализации до зданий и сооружений (самотечные – 3 метров; напорная – 5 метров);
- от сети водопровода до зданий и сооружений – 5 метров;
- от теплосети до зданий и сооружений – 5 метров;
- от кабеля связи до зданий и сооружений – 0,6 метра.

Территорий объектов культурного наследия в границах проекта планировки не установлено.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №					19.06.23	001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ	Лист
			Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.			

## 6. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗОНЫ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Сведения о границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания представлены в виде каталога координат характерных точек границ в системе координат, МСК-26 от СК-95 (зона 1).

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
1	432552,70	1315925,39	0,1
2	432576,04	1315930,90	0,1
3	432564,36	1315979,08	0,1
4	432550,85	1316029,16	0,1
5	432531,32	1316113,82	0,1
6	432517,22	1316168,52	0,1
7	432513,56	1316182,71	0,1
8	432511,29	1316191,55	0,1
9	432480,86	1316183,65	0,1
10	432473,22	1316183,97	0,1
11	432459,44	1316180,82	0,1
12	432458,36	1316179,11	0,1
13	432459,28	1316174,63	0,1
14	432432,63	1316168,85	0,1
15	432431,66	1316173,37	0,1
16	432429,91	1316174,36	0,1
17	432411,15	1316170,38	0,1
18	432403,06	1316169,99	0,1
19	432397,26	1316170,73	0,1
20	432389,13	1316171,52	0,1
21	432350,13	1316182,61	0,1
22	432332,38	1316187,61	0,1
23	432327,47	1316168,91	0,1
24	432270,65	1316183,10	0,1
25	432268,80	1316175,04	0,1
26	432325,29	1316160,61	0,1
27	432303,44	1316075,64	0,1
28	432296,19	1316047,57	0,1
29	432239,63	1316060,39	0,1
30	432238,80	1316056,50	0,1
31	432245,51	1316054,97	0,1
32	432295,18	1316043,60	0,1
33	432288,58	1316016,65	0,1
34	432273,39	1315957,78	0,1

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

Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
35	432281,74	1315955,67	0,1
36	432287,83	1315954,12	0,1
37	432290,39	1315953,47	0,1
38	432311,49	1315948,12	0,1
39	432319,54	1315946,08	0,1
40	432403,91	1315924,13	0,1
41	432433,03	1315916,86	0,1
42	432433,52	1315918,90	0,1
43	432459,45	1315912,55	0,1
44	432460,21	1315915,13	0,1
45	432469,75	1315947,22	0,1
46	432520,22	1315934,44	0,1
1	432552,70	1315925,39	0,1

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

					19.06.23
Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

Лист



## 7. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ПРОЕКТИРУЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Основной задачей разработки проекта планировки территории является установление красных линий с целью ее устойчивого развития, а также выделения существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) границ территорий общего пользования, границ земельных участков, на которых расположены автомобильные дороги, сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, железнодорожные линии и другие линейные объекты.

Координаты характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены в таблице:

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
1	432533,47	1315930,75	0,1
2	432534,73	1315936,44	0,1
3	432535,65	1315940,49	0,1
4	432535,72	1315941,68	0,1
5	432535,03	1315946,30	0,1
6	432529,13	1315972,17	0,1
7	432515,81	1316030,62	0,1
8	432495,69	1316119,03	0,1
9	432495,58	1316119,46	0,1
10	432480,87	1316183,6	0,1
11	432348,75	1316183,00	0,1
12	432343,98	1316164,46	0,1
13	432322,69	1316082,86	0,1
14	432320,90	1316076,06	0,1
15	432312,89	1316044,88	0,1
16	432311,35	1316038,69	0,1
17	432306,87	1316020,83	0,1
18	432300,54	1315995,67	0,1
19	432293,89	1315967,88	0,1
20	432293,39	1315965,94	0,1
21	432291,55	1315958,27	0,1
22	432290,39	1315953,47	0,1

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

## 8. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ФОРМИРУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### КАТАЛОГ КООРДИНАТ

характерных точек границ образуемого земельного участка 26:16:040802:3У1,  
адрес: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27,  
площадь 19470 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M <sub>t</sub> ), м
	X	Y	
1	2	3	4
26	432455,30	1316025,10	0,1
27	432455,54	1316026,07	0,1
28	432477,85	1316115,15	0,1
29	432478,15	1316116,36	0,1
30	432485,11	1316144,18	0,1
31	432437,30	1316139,95	0,1
32	432401,54	1316149,22	0,1
33	432386,74	1316153,04	0,1
34	432384,78	1316159,94	0,1
35	432349,03	1316169,28	0,1
36	432343,98	1316164,46	0,1
37	432341,69	1316165,13	0,1
38	432339,73	1316157,30	0,1
39	432336,36	1316158,10	0,1
40	432335,29	1316157,55	0,1
41	432332,34	1316146,02	0,1
42	432333,15	1316143,30	0,1
43	432317,63	1316084,23	0,1
44	432322,69	1316082,86	0,1
45	432320,90	1316076,06	0,1
46	432312,89	1316044,88	0,1
47	432311,35	1316038,69	0,1
10	432314,11	1316038,00	0,1
9	432324,68	1316035,34	0,1
8	432394,93	1316017,53	0,1
7	432449,84	1316003,27	0,1
26	432455,30	1316025,10	0,1

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

Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					19.06.23

001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ

## КАТАЛОГ КООРДИНАТ

характерных точек границ образуемого земельного участка 26:16:040802:3У2,  
адрес: Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27 А,  
площадь 13687 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м (Система координат: МСК-26 от СК-95)		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y	
1	2	3	4
1	432460,21	1315915,13	0,1
2	432469,75	1315947,22	0,1
3	432471,63	1315953,61	0,1
4	432453,21	1315958,64	0,1
5	432449,56	1315965,92	0,1
6	432441,10	1315968,31	0,1
7	432449,84	1316003,27	0,1
8	432394,93	1316017,53	0,1
9	432324,68	1316035,34	0,1
10	432314,11	1316038,00	0,1
11	432312,64	1316032,34	0,1
12	432310,84	1316025,35	0,1
13	432309,49	1316020,14	0,1
14	432313,90	1316018,98	0,1
15	432310,80	1316007,41	0,1
16	432307,31	1315994,57	0,1
17	432301,52	1315996,06	0,1
18	432292,50	1315957,02	0,1
19	432312,44	1315951,91	0,1
20	432311,49	1315948,12	0,1
21	432319,54	1315946,08	0,1
22	432403,91	1315924,13	0,1
23	432433,03	1315916,86	0,1
24	432433,52	1315918,90	0,1
25	432459,45	1315912,55	0,1
1	432460,21	1315915,13	0,1

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



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА НЕВИННОМЫССКА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

15.12.2021

г. Невинномысск

№ 2170

О подготовке документации по планировке территории квартала общественно-деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, бульвар Мира, 27

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, рассмотрев заявление общества с ограниченной ответственностью «Колхоз-племзавод имени Чапаева», постановляю:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Колхоз-племзавод имени Чапаева» подготовить документацию по планировке территории квартала общественно-деловой застройки в районе здания спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу: Ставропольский край, город Невинномысск, бульвар Мира, 27.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Невинномысский рабочий», а также разместить в сетевом издании «Редакция газеты «Невинномысский рабочий» и на официальном сайте администрации города Невинномысска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель главы  
администрации города Невинномысска

А.А. Савченко



УТВЕРЖДАЮ:  
 Директор  
 ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»  
 /Кальницкий Е.А./



### ЗАДАНИЕ

на подготовку документации по проекту планировки и проекту межевания территории для планировки территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

г. Невинномысск

15 декабря 2021г.

№ п/п	Наименования раздела	Содержание
1	Вид разрабатываемой документации	Проект планировки и проект межевания территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27
2	Инициатор подготовки документации по проекту планировки и проекту межевания территории	ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева» директор Е.А. Кальницкий
3	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	За счёт средств заказчика
4	Вид и наименование планируемого размещения объекта капитального строительства, его основные характеристики	В соответствии с градостроительными регламентами
5	Населенный пункт в котором осуществляется подготовка документации по планировке территории	город Невинномысск Ставропольского края
6	Состав документации по планировке территории	В соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса РФ
7	Иные требования	Отсутствуют

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор  
ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»  
/Кальницкий Е.А./



### ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории квартала общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

г. Невинномысск

15 декабря 2021г.

№ п/п	Наименование	Содержание
1	2	3
1.	Вид документации	Проект планировки и межевания территории для размещения комплекса нежилых зданий общественно-делового и коммерческого назначения по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27А, в квартале общественно - деловой застройки в районе здания спортивно-оздоровительного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27
2.	Границы территории	Территория расположена в городе Невинномысске, в пределах кадастрового квартала 26:16:040802, между земельными участками кадастровый номер 26:16:040802:368, 26:16:040802:25, 26:16:040802:24 и 26:16:040802:33, в южной части ограничена территорией бульвара Мира, в северной частью - автодорогой «Кавказ» (Р-217). Площадь территории подлежащей планировке 6,3 га.
3.	Характеристика ожидаемых воздействий объекта на природную среду	Разработать подраздел в соответствии с действующими нормативными правовыми актами РФ и документами в области стандартизации
4.	Цели и виды инженерных изысканий:	
4.1.	Цель работы	Получение материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков.
4.2.	Виды инженерных изысканий	инженерно-геодезические изыскания; инженерно-геологические изыскания; инженерно-гидрометеорологические изыскания; инженерно-экологические изыскания.
4.3.	Требования к инженерным изысканиям:	Соответствующие инженерные изыскания должны быть выполнены в объеме, необходимом для подготовки документации по планировке территории, и в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:
4.3.1.	Инженерно-геодезические изыскания	- СП 47.13330.2016
4.3.2.	Инженерно-геологические изыскания	- СП 33-101-2003;
4.3.3.	Инженерно-гидрометеорологические изыскания	- СП 131.13330.2020; - СП 11-102-97; - СП-11-104-97;
4.3.4.	Инженерно-экологические	- СанПиН 2.1.3684-21; - СП 22.13330.2016;

	изыскания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- СП 11-105-97;</li> <li>- СП-11-103-97;</li> <li>- СП 317.1325800.2017</li> <li>- ГКИНП-02-033-82, и иные.</li> </ul>
5.	Сведения о ранее выполненных инженерных изысканиях	Данные отсутствуют
6.	Требования к точности, надежности, достоверности и обеспеченности необходимых данных и характеристик инженерных изысканий	Техническая документация должна быть разработана в соответствии с действующей нормативной документацией, необходимые лабораторные исследования и инструментальные измерения необходимо проводить силами аккредитованных лабораторий и использовать официально изданные источники информации и интернет-ресурсы, закрепленные за профильными организациями. Прилагать аттестаты аккредитаций лабораторий с областью аккредитации; свидетельства о поверке средств измерения; свидетельства СРО.
7.	Перечень нормативных документов, в соответствии с требованиями которых выполняются инженерные изыскания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;</li> <li>- Федеральный закон № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;</li> <li>- СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;</li> <li>- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (приказ Минстроя России от 30 декабря 2016г. №1033/пр);</li> <li>- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;</li> <li>- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства»;</li> <li>- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;</li> <li>- «Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (1989 г.);</li> <li>- «Правила начертания условных знаков на топографических планах подземных коммуникаций масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (1981 г.);</li> <li>- «Правила закладки центров и реперов на пунктах геодезической и нивелирной сетей» (Москва, 1993 г.);</li> <li>- «Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500» (Москва, Недра, 1985 г.);</li> <li>- «Инструкция по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS», ГКИНП (ОНТА) – 02-262-02;</li> <li>- ВСН 30-81 «Инструкция по установке и сдаче Заказчику закрепительных знаков и реперов при изысканиях объектов нефтяной промышленности»;</li> <li>- СП 115.13330.2011 «СНиП 22-01-95 "Геофизика опасных природных воздействий»;</li> <li>- СП 22.13330.2011 «СНиП 2.02.01-83* "Основания зданий и сооружений»;</li> <li>- СП 24.13330.2011 «СНиП 2.02.03-85 "Свайные фундаменты»;</li> <li>- 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 N 1);</li> <li>- РСН 64-87 «Инженерные изыскания для строительства. Технические требования к производству геофизических работ. Электроразведка»;</li> <li>- РСН 66-87 «Инженерные изыскания для строительства. Технические требования к производству геофизических работ. Сейсморазведка»;</li> <li>- ГОСТ 12071-2014 «Грунты. Отбор, упаковка, транспортирование и хранение образцов»;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ГОСТ 12536-2014 «Грунты. Методы лабораторного определения гранулометрического (зернового) и микроагрегатного состава»;</li> <li>- ГОСТ 19912-2012 «Грунты. Методы полевых испытаний статическим и динамическим зондированием»;</li> <li>- ГОСТ 12248-2010 «Грунты. Методы лабораторного определения характеристик прочности и деформируемости»;</li> <li>- ГОСТ 25100-2011 «Грунты. Классификация»;</li> <li>- ГОСТ 20522-2012 «Грунты. Метод статистической обработки результатов испытаний»;</li> <li>- ГОСТ 21.301-2014 «Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям»;</li> <li>- СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99* (с Изменением N 2);</li> <li>- СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности (ОСПОРБ-99/2010)»;</li> <li>- ГОСТ 17.2.4.02-81 "Охрана природы. Атмосфера. Общие требования к методам определения загрязняющих веществ";</li> <li>- ГОСТ 17.4.2.03-86 "Охрана природы. Почвы. Паспорт почв"</li> <li>- ГОСТ 17.5.1.03-86 "Охрана природы. Земли. Классификация вскрышных и вмещающих пород для биологической рекультивации земель";</li> <li>- ГОСТ 28168-89 "Почвы. Отбор почв";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.01-83 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к отбору проб";</li> <li>- ГОСТ 27593-88 "Почвы. Термины и определения";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.04-85 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к контролю и охране от загрязнения";</li> <li>- ГОСТ 17.4.3.06-86 "Охрана природы. Почвы. Общие требования к классификации почв по влиянию на них химических загрязняющих веществ;"</li> <li>- СанПиН 2.1.7.1287-03 "Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы";</li> <li>- СанПиН 42-128-4433-87 "Санитарные нормы допустимых концентраций (ПДК) химических веществ в почве";</li> <li>- СанПиН 2.6.1.2523-09 "Нормы радиационной безопасности (НРБ-99/2009)";</li> <li>- Периодические издания Государственного водного кадастра, Научно-прикладной справочник по климату, а также Справочник Государственного фонда данных о состоянии природной среды;</li> <li>- Материалы центров по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды Росгидромета, территориальных фондов Министерства природных ресурсов Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по охране окружающей среды, научно-исследовательских организаций РАН;</li> <li>- Иными действующими нормативными документами и дополнительными техническими требованиями, действующими на территории РФ, включая район выполнения проекта, а также требованиями контролирующих и надзорных организаций РФ.</li> </ul>
--	--	--





ООО **ГЕОЗЕМ**

ОГРН: 1112651028984; ИНН: 2634803844; юридический адрес: 355017 г. Ставрополь, ул. Мира, 319, офис 3  
р/сч.: 40702810060270003408, БИК: 040702660, Северо-Кавказский Банк Сбербанка России г.Ставрополь (доп. офис № 123)  
тел.моб.: 8-962-009-51-77, e-mail: [geo-zem@hotmail.com](mailto:geo-zem@hotmail.com)

**Заказчик - ООО «Колхоз-племзавод имени Чапаева»**

## **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**проект планировки и проект межевания территории**

Квартал общественно - деловой застройки в районе здания  
спортивно-культурного комплекса «Олимп» по адресу Ставропольский  
край, г. Невинномысск, бульвар Мира, 27

### **ТОМ 3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ**

Раздел 001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ

Графическая часть.

Руководитель

А.А. Шестериков

Инженер

А.А. Агульянова

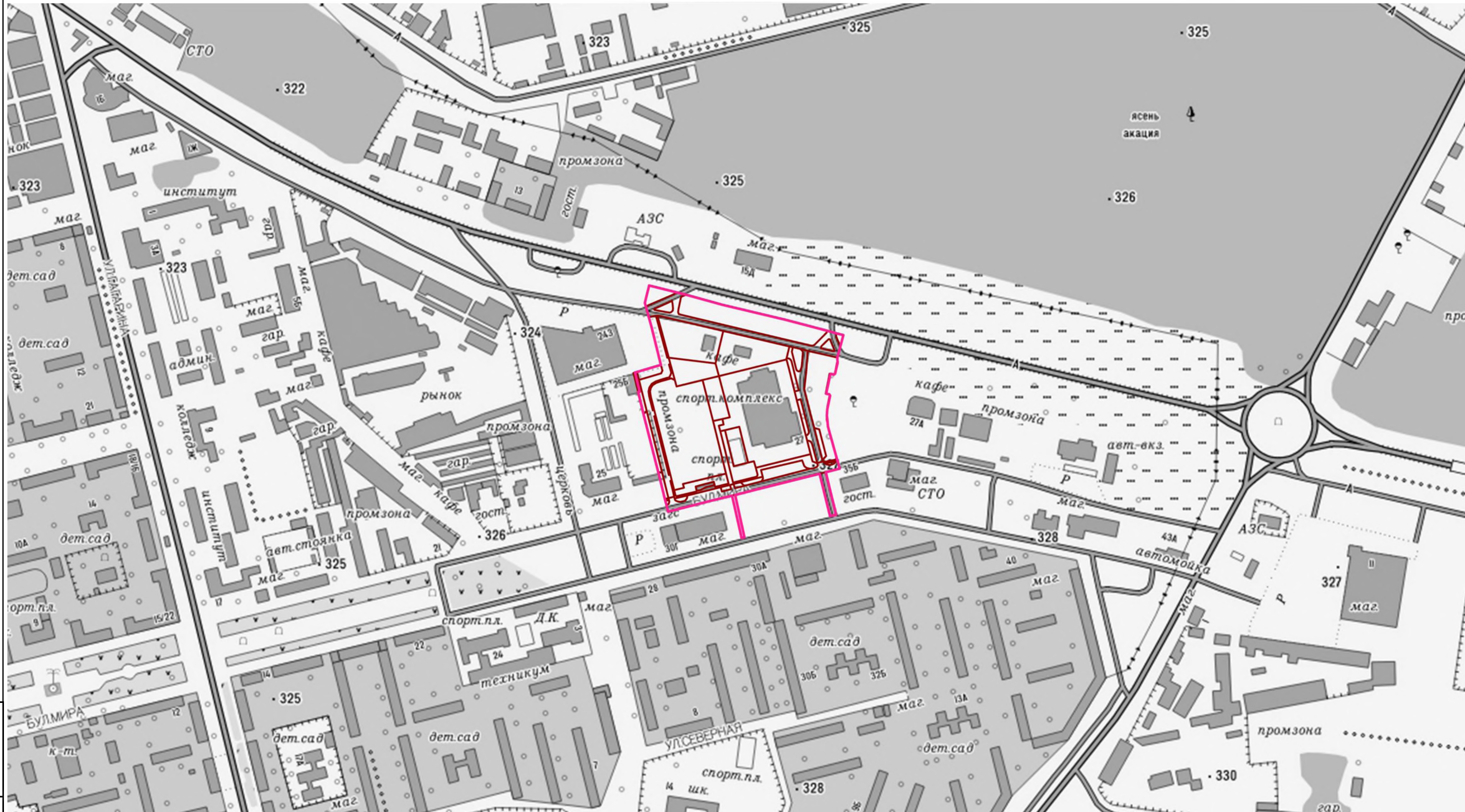
г.Ставрополь 2023 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>ЧАСТЬ II. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>	Стр.
1	Ситуационный план (М 1:5000)	35
2	Чертеж межевания территории (М 1:1200)	36
3	Чертеж зоны планировки территории (М 1:1200)	37
4	Разбивочный чертеж красных линий (М 1:850)	38

Взам. Инв. №										
	Подп. и дата									
Инв. № подл.								001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ		
	Исх.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	Составил	Агульянова А.А.				19.06.23	Проект межевания территории. Графическая часть.	Стадия	Лист	Листов
	Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23		ПД	1	3
							ООО «ГЕОЗЕМ»			

# СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница зоны планировки (проекта планировки и межевания территории);






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

						001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ		
Исх.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата			
Составил		Агульянова А.А.			19.06.23	Проект межевания территории. Графическая часть. Ситуационный план (М 1:5000)		
Проверил		Шестериков А.А.			19.06.23	Стадия	Лист	Листов
						ПД	1	1
						ООО «ГЕОЗЕМ»		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Масштаб 1:1200

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

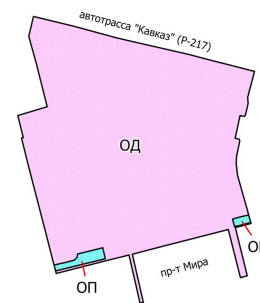
-  - Зона планировки территории;
  -  - Обозначение границ образуемых земельных участков;
  -  - Обозначение границ существующих земельных участков;
  -  - Границы кадастрового квартала;
  -  - Обозначение характерной точки границ образуемого участка;
- 26:16:040802 - Номер соответствующего кадастрового квартала

						001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ					
Исх.	Кол.уч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Графическая часть. Чертеж межевания территории (М 1:1200)					
Составил	Агульникова А.А.				19.06.23				Стадия	Лист	Листов
Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23				ПД	1	1
						ООО «ГЕОЗЕМ»					

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
**ЧЕРТЕЖ ЗОНЫ ПЛАНИРОВКИ  
 ТЕРРИТОРИИ**

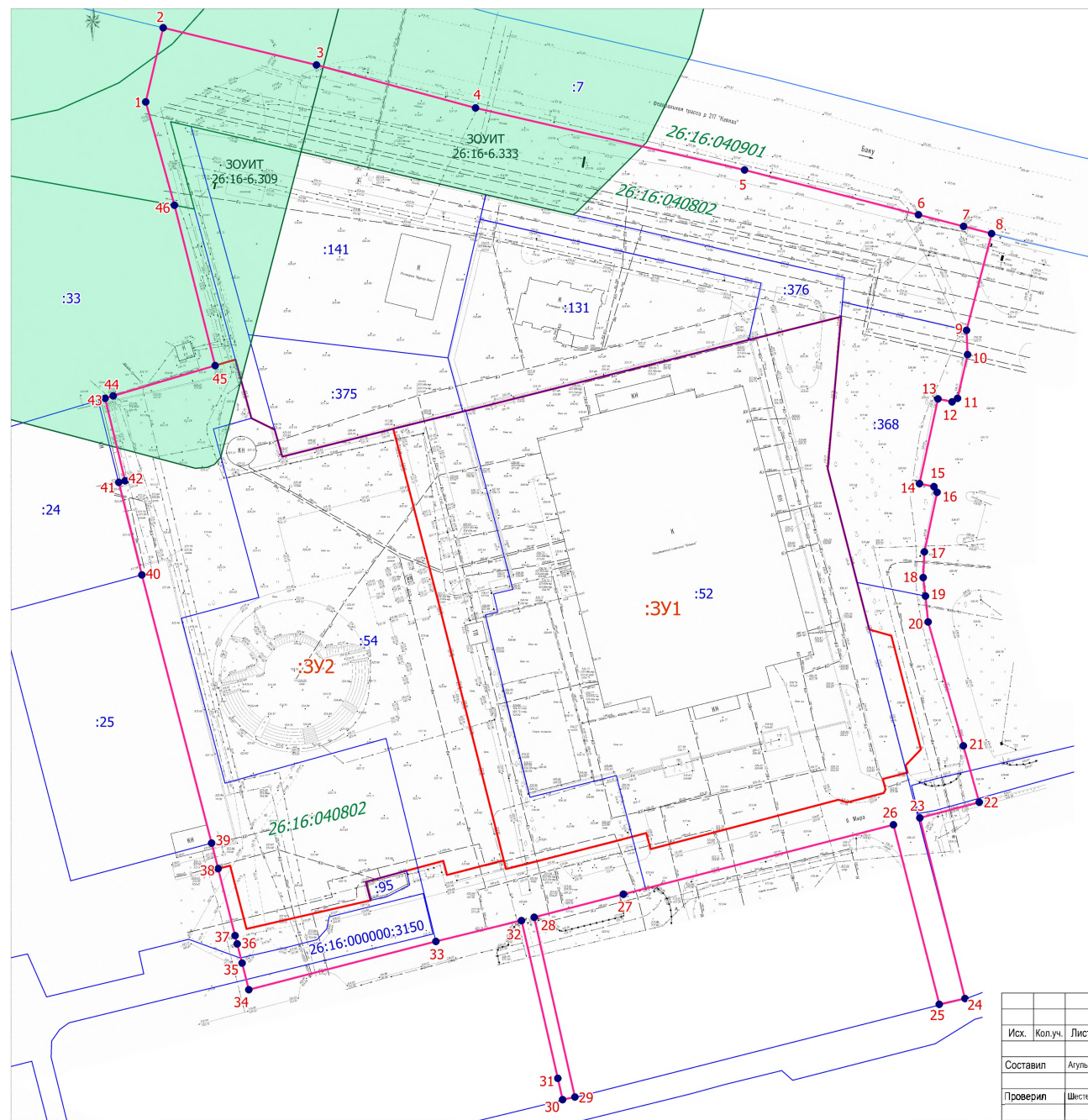
Масштаб 1:1200

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Зона планировки территории;
- 6:16-6.3 - Зоны с особыми условиями использования территорий;
- :ЗУ1 - Обозначение границ образуемых земельных участков;
- :52 - Обозначение границ существующих земельных участков;
- Границы кадастрового квартала;
- 32 - Обозначение характерной точки границ образуемого участка;
- 26:16:040802 - Номер соответствующего кадастрового квартала



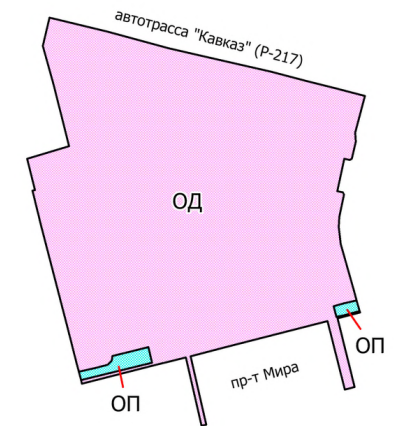
						001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ			
Исх.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Графическая часть. Чертеж зоны планировки территории (М 1:1200)	Стадия	Лист	Листов
Составил	Агулянова А.А.				19.06.23		ПД	1	1
Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23		ООО «ГЕОЗЕМ»		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ  
**РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ**





Масштаб 1:800



СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Зона планировки территории;
-  - Устанавливаемые красные линии;
-  - Линии регулирования застройки (отступа от красных линий);
-  - Обозначение характерных точек границ красных линий

					001/2023.01.ДПТ-ПД-ТЗ-ПМТ-ГЧ		
Исх.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		
Составил	Агулянова А.А.				19.06.23	Стадия	Лист
Проверил	Шестериков А.А.				19.06.23	ПД	1
						Листов	1
						ООО «ГЕОЗЕМ»	

Проект межевания территории.  
 Графическая часть. Разбивочный чертеж  
 красных линий (М 1:850)