

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630

e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

Саморегулируемая организация

АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"

СРО-П 174-01101012

Заказчик: Хачатрян Овсеп Владимирович

РЕСТОРАННО-ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

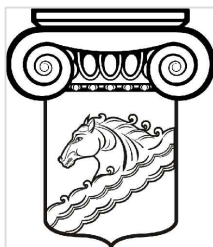
по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район,
Родниковское сельское поселение, п. Родники, ул. Норильская, №29

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

23-01-П/156 - ПМТ

2023 г.



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

Саморегулируемая организация
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"
СРО-П 174-01101012

Заказчик: Хачатрян Овсеп Владимирович

РЕСТОРАННО-ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС

по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район,
Родниковское сельское поселение, п. Родники, ул. Норильская, №29

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

23-01-П/156 - ПМТ

И.о. директора МУП "Архитектура
и градостроительство
МО Белореченский район"

Л.И.Огородникова

2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА



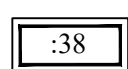

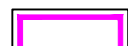

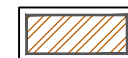
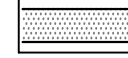


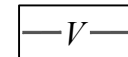
Обозначение	Наименование	Примечание
23-01-П/156-ПМТ-С	Содержание тома	2
I. Основная часть проекта межевания территории (Утверждаемая часть) Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть		
23-01-П/156-ПМТ-С	Содержание	3
ПМТ-1	Чертеж межевания территории. М 1:500	4
Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть		
23-01-П/156-ПМТ-С	Текстовая часть	5
II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
23-01-П/156-ПМТ-С	Содержание	14
ПМТ-2	Чертеж межевания территории. М 1:500	15
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		
23-01-П/156-ПМТ-С	Пояснительная записка	16

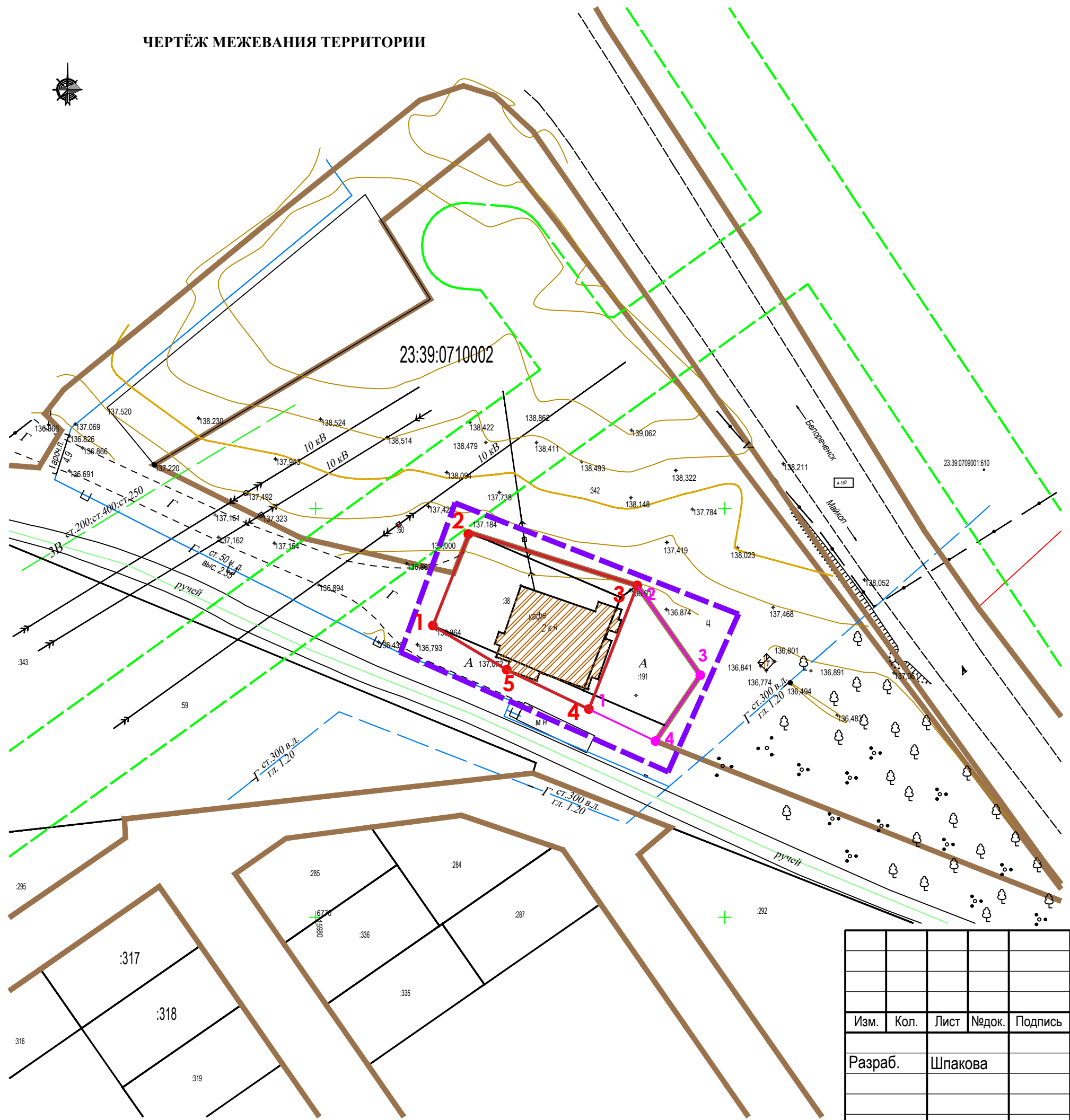
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	23-01-П/156-ПМТ- С			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	1
							МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Границы образуемого земельного участка
-  Границы изменяемого земельного участка
-  Характерные точки образуемого земельного участка
-  Характерные точки изменяемого земельного участка
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ и ВЛ-10кВ
-  Газопровод
-  Кабель связи
-  Водопровод





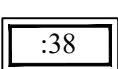

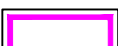

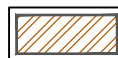
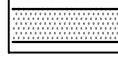

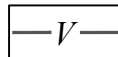
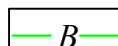
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

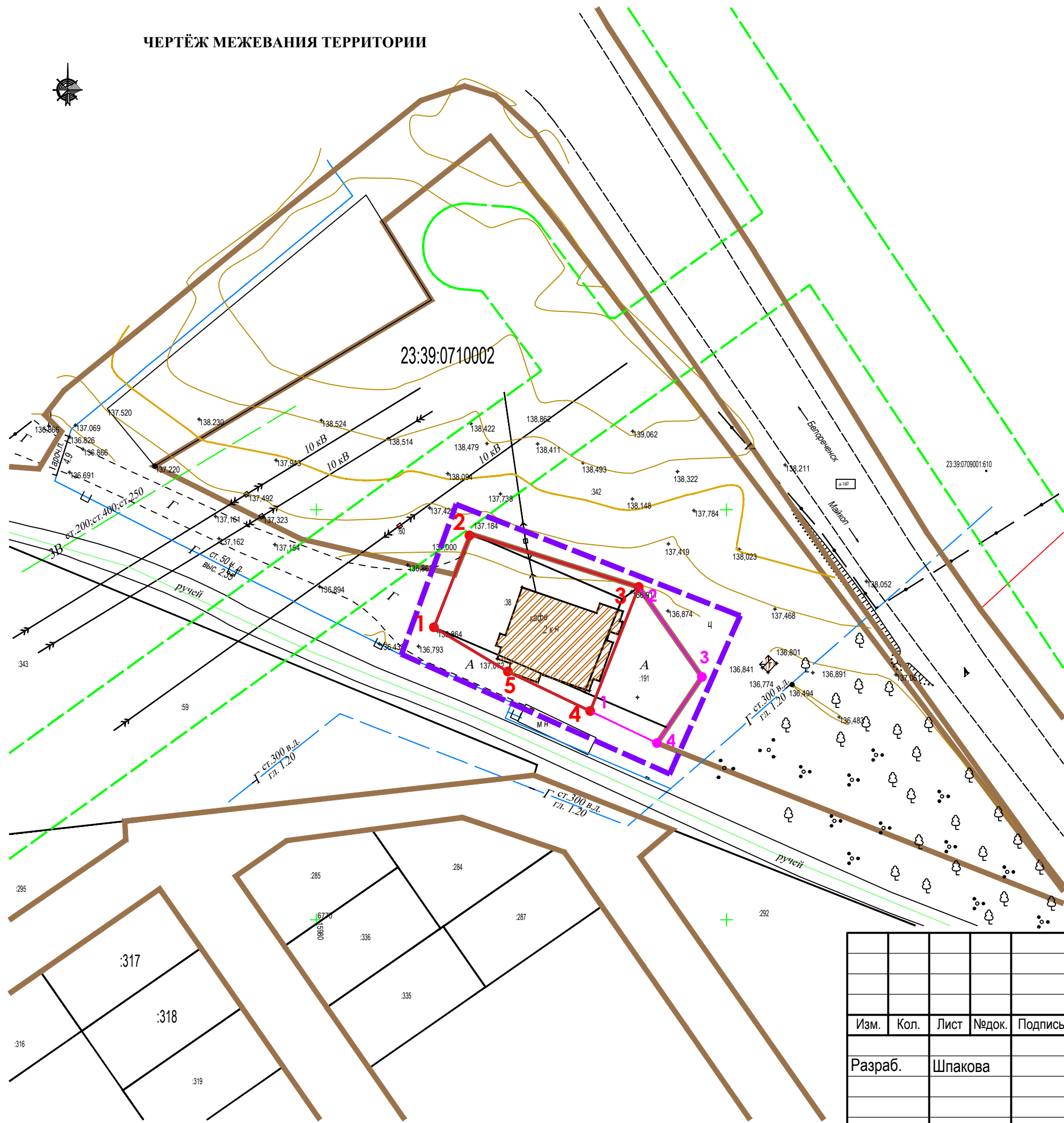
23-01-П/156 - ПМТ					
Ресторанно-гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское с.п., пос. Родники, ул. Норильская, 29					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Шпакова			
Проект межевания территории				Стадия	Лист
				ПП	2
Чертеж межевания территории. М 1:1000				МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Границы образуемого земельного участка
-  Границы изменяемого земельного участка
-  Характерные точки образуемого земельного участка
-  Характерные точки изменяемого земельного участка
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ и ВЛ-10кВ
-  Газопровод
-  Кабель связи
-  Водопровод



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

23-01-П/156 - ПМТ					
Ресторанно-гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское с.п., пос. Родники, ул. Норильская, 29					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Шпакова				
Проект межевания территории				Стадия	Лист
				ПП	2
Чертеж межевания территории. М 1:1000				МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	

Раздел 2
I. Проект межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Введение	2
2	Перечень образуемых земельных участков	6
3	Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка	8
4	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	9
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории	9

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. И дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

Проект межевания территории

Пояснительная записка

Стадия	Лист	Листов
П	1	
МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для образования земельного участка под существующим объектом капитального строительства – ресторанно-гостиничного комплекса, расположенного на территории п.Родники, ул.Норильская. 29, Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, выполнен на основании:

- договора от 13.07.2023 г. № 01-П/156.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная ГБУ КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» отдел по Белореченскому району в системе координат МСК-23.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;

- Генеральный план Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района в редакции решения Совета муниципального образования Белореченский район от 09.06.2022г. № 373;

- Правила землепользования и застройки Родниковского сельского поселения, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 21.02.2023г. №460.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

Проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по его обоснованию.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включает в себя:

- раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»;
- раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».

Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть» включает в себя чертеж межевания территории, выполненный на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/156-ПМТ-ПЗ	Лист
							3

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, устанавливаемые, отменяемые в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе расположенных или частично в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, образование которых предусмотрено схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть» включает в себя:

Перечень образуемых земельных участков, подготавливаемый в форме таблицы, содержащий следующие сведения:

- условные номера;
- номера характерных точек;
- площадь; способы образования;
- сведения об отнесения (неотнесении) к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества;
- сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель или сведения о необходимости перевода земельного уча-

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

стка из состава земель одной категории в другую вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории; перечень координат характерных точек;

- сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН;

- вид разрешенного использования.

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» включают в себя чертежи, выполненные на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства на которых отображаются:

- границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория;

- границы существующих земельных участков;

- границы публичных сервитутов, подлежащих установлению;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- местоположение существующих объектов капитального строительства;

- границы особо охраняемых природных территорий;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» содержит:

- обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков;

- обоснование способа образования земельного участка;

- обоснование определения размеров образуемого земельного участка;

- обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

1. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	23:39:0710002:3У1
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек образуемых земельных участков	1-5
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь образуемого земельного участка кв.м.	1243 кв.м.
Способы образования образуемых земельных участков	образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710002:38 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	образуемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
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)	образуемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о	-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

Лист

6

них в Едином государственном реестре недвижимости)

Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

земли населенных пунктов

2. Перечень изменяемых земельных участков

Таблица 1

Кадастровый номер изменяемого земельного участка	23:39:0710002:191
1	
Условный номер контура образуемого земельного участка	-
Номера характерных точек изменяемого земельного участка	1-4
Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	-
Площадь изменяемого земельного участка кв.м.	537 кв.м.
Способы образования изменяемого земельного участка	Уточнением границ земельного участка путем изменения конфигурации земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710002:191
Сведения об отнесении (неотнесении) изменяемого земельного участка к территории общего пользования	изменяемый контур земельного участка не относится к территории общего пользования
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)	изменяемый контур земельного участка не находится в границах лесных участков
Условные номера образуемых земельных участков, кадастровые номера или иные ранее присвоенные государственные учетные номера существующих земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о	-

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

Лист

7

них в Едином государственном реестре недвижимости) резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков не предусматривается Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения, перечень и адреса расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества (при наличии сведений о них в Едином государственном реестре недвижимости)

Сведения об отнесении образуемого земельного участка к определенной категории земель (в том числе в случае, если земельный участок в связи с размещением линейного объекта подлежит отнесению к определенной категории земель в силу закона без необходимости принятия решения о переводе земельного участка из состава земель этой категории в другую) или сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую

земли населенных пунктов

2. Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0710002:3У1
площадь 1243 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	446841.33	2216008.67
2	446864.09	2216017.67
3	446851.15	2216058.63
4	446820.91	2216046.79
5	446830.53	2216026.70

2. Перечень координат характерных точек изменяемого земельного участка

Таблица 2

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0710002:191
площадь 537 кв.м.

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	446820.91	2216046.79
2	446851.15	2216058.63
3	446829.22	2216074.05
4	446813.10	2216063.08

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

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

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

Лист

8

3.Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания в системе координат МСК-23.

Таблица 3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	446871.31	2216014.09
2	446844.14	2216083.35
3	446805.58	2216066.16
4	446834.78	2216000.76

4.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка 23:39:0710002:3У1	Вид разрешенного использования – «Общественное питание»
Кадастровый номер изменяемого земельного участка 23:39:0710002:191	Вид разрешенного использования – «Общественное питание»

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ



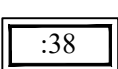

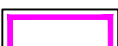

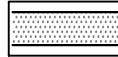


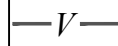
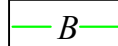
Лист

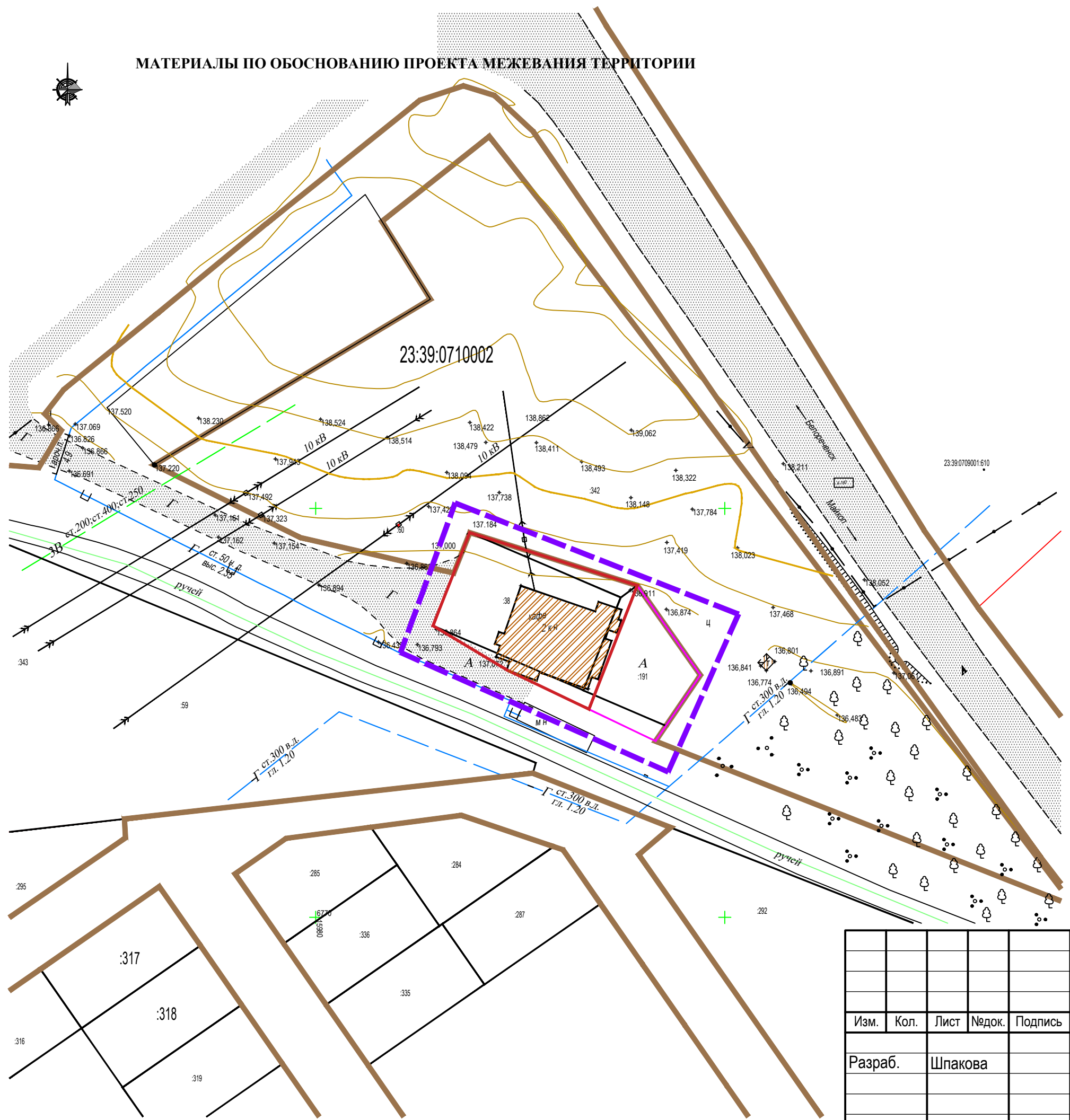
9

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Границы образуемого земельного участка
-  Границы изменяемого земельного участка
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ и ВЛ-10кВ
-  Газопровод
-  Кабель связи
-  Водопровод



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

						23-01-П/156 - ПМТ			
						Ресторанно-гостиничный комплекс по адресу: Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское с.п., пос. Родники, ул. Норильская, 29			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова					ПП	2	
						Чертеж межевания территории. М 1:1000	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

Раздел 4

II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
1	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	2
2	Обоснование способа образования	2
3	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	3
4	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5

Согласовано

Ив. № подл.	
Подп. И дата	
Ив. № подл.	

						23-01-П/156-ПМТ-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Шпакова			04.23		П	1	4
							МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		
						Пояснительная записка			

1.Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Проектом предусматривается образование земельного участка под размещение существующего объекта - ресторанно- гостиничного комплекса на территории существующей многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-1) в северо-западной части п.Родники по ул.Норильской в границах кадастрового квартала 23:39:0710002.

Образуемый земельный участок 23:39:0710002:3У1 площадью 1243 кв.м. и изменяемый земельный участок с кадастровым номером 23:39:0710002:191, площадью 537 кв.м. укладываются в параметры предельных размеров земельных участков (минимальная площадь 10 кв.м., а максимальная 5000 кв.м.) и предельных параметров разрешенного строительства, утвержденных правилами землепользования и застройки Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края от 21.02.2023г. №460.

2. Обоснование способа образования

В соответствии с Земельным кодексом РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (в редакции от 01.05.2022г.) земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Проектом межевания территории принимается следующий способ образования земельных участков:

- образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710002:38 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- уточнением границ земельного участка путем изменения конфигурации земельного участка с кадастровым номером 23:39:0710002:191.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/156-ПМТ-ПЗ	Лист
							2

3.Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Подходя к вопросу о межевании земельных участков в квартале и формировании участков при кондоминиумах, необходимо отталкиваться от нормы п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, согласно которой, образование земельных участков не должно приводить вклиниванию, вкраплению, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования Российского законодательства.

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД-1 на территории Родниковского сельского поселения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов федерального, районного, общепоселенческого и местного значения.

Согласно СП 257.1325800.2016 размещение ресторанно- гостиничного комплекса должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 51185, СП 42.13330, генеральным планам и проектам планировки функциональных территорий городов и населенных пунктов размещения.

В составе участка гостиниц предусматриваются:

- жилая зона;
- площадки для стоянки легковых автомобилей и экскурсионных автобусов;
- хозяйственная зона, изолированная от жилой зоны;
- зеленые насаждения с элементами благоустройства;
- внутренние проезды и пешеходные тротуары и др.

Расстояние между гостиницей и существующими, а также проектируемыми жилыми и общественными зданиями определяется на основе расчетов инсоляции и естественной освещенности помещений в соответствии с СП 52.13330, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076 и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	23-01-П/156-ПМТ-ПЗ	Лист
							3

При проектировании гостиниц их участки рекомендуется размещать в пешеходной доступности от остановок общественного транспорта (в радиусе 700 м). Участок гостиницы должен быть благоустроен в соответствии с СП 42.13330, ГОСТ Р 51185. Подходы и подъезды к гостиницам должны отвечать требованиям ГОСТ Р 51185.

При размещении на участке курортных гостиниц спортивных и игровых площадок следует предусмотреть комплексную площадку для инвалидов с учетом требований ГОСТ 32613.

Гаражи и стоянки автомобилей при гостиницах следует проектировать с учетом требований СП 113.13330 и СП 42.13330.

Число мест на автостоянках в зависимости от категории гостиницы принимается не менее 20% числа номеров для гостиниц категорий до "три звезды" включительно и не менее 30% числа номеров для гостиниц категорий от "четыре звезды" включительно.

Для инвалидов должны быть предусмотрены:

- индивидуальные стоянки, максимально приближенные ко входу в гостиницу, не менее 5% общего числа машино-мест (но не менее двух) размерами по СП 59.13330;

- устройства (пандусы, подъемники и др.), обеспечивающие доступность для общественных зон здания и участка в соответствии с СП 59.13330 и СП 136.13330.

Расстояние между жилыми корпусами и автостоянкой следует принимать в соответствии с требованиями, приведенными в СП 42.13330.

На участке гостиниц должны быть предусмотрены специально оборудованные места для курения на открытом воздухе.

На основании всего вышеперечисленного прошу считать обоснованными размеры образуемого земельного участка 23:39:0710002:3У1 и изменяемого земельного участка 23:39:0710002:191 в соответствии СП 257.1325800.2016.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ

4.Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

23-01-П/156-ПМТ-ПЗ