

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОСТРОЙПРОЕКТ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

на часть кадастрового квартала 07:11:1600000

(поляна «Чегет»)

Ч/12.2025-ПМТ

Основная часть

Раздел 1

Текстовая часть

2025 г.

Состав проекта межевания территории
Основная часть
Раздел 1. Текстовая часть
Раздел 2. Графическая часть
Чертеж красных линии. Чертеж границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков.
Материалы по обоснованию
Раздел 3. Графическая часть
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение

Проект межевания территории на часть кадастрового квартала 07:11:1600000 (поляна «Чегет»), составлен на основании Постановления Главы администрации с.п. Эльбрус от 20.11.2025 г. № 808 по договору подряда с Соттаевым С.Ш. в целях образования трех земельных участков путем перераспределения участков с кадастровыми номерами 07:11:1600000:684, 07:11:1600000:685, 07:11:1600000:686 и земель государственной неразграниченной собственности. Согласно ст. 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Проект межевания территории на часть кадастрового квартала 07:11:1600000 (поляна «Чегет») предусматривает:

1. определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
 2. установление, изменение, отмену 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.

Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принятая МСК-07-95.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
 - Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 N 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории,

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ч/12.2025-ПМТ	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	1	8
Директор						Битоков	<i>Битоков</i>	12.25	
ГИП						Битоков	<i>Битоков</i>	12.25	
Кад. инженер						Битоков	<i>Битоков</i>	12.25	
Н. контр.						Битоков	<i>Битоков</i>	12.25	

предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 г. №742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов».

Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории

Сельское поселение расположено в южной части Эльбруссского района, у восточного подножия горы Эльбрус, в верховьях Баксанского ущелья.

Площадь территории сельского поселения составляет — 43,3 км². В его состав входят 5 населённых пункта.

Муниципальное образование расположено в альпийской и субальпийском зонах. К югу и востоку от сельского поселения тянется Главный Кавказский Хребет, на западе Боковой хребет.

Сельское поселение находится в высокогорной зоне республики. Амплитуда высот на территории сельского поселения колеблется от 1500 до 4000 метров.

Территория является одной из наиболее лавиноопасных мест на Кавказе. Местность изрезана многочисленными мелкими и крупными ущельями.

Гидрографическая сеть относится к бассейну реки Баксан, в которую впадает множество ручьёв стекающих с ледников, а также полянами нарзанов, замерзающими и незамерзающими озёрами. С вершин гор тянутся ледники, наиболее крупными из которых являются ледники — Ирик, Донгузорун, Семёрка, Юсеньги и т.д.

Климат континентальный. Среднемесячные показатели температур колеблется от +8,0°C в июле, до -14,5°C в январе. Среднегодовое количество осадков составляет около 1000 мм. Снег в долинах лежит в период с октября по июнь. Весной при резких колебаниях температур воздуха, с вершин гор в долины устремляется сухой горячий ветер — фён, чья скорость может достигать 25-30 м/с.

Эльбрусский сельский Совет был образован в 1930 году и действовал до депортации балкарцев в Среднюю Азию в 1944 году.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Ч/12.2025-ПМТ	Лист
							2

С 1944 по 1957 года земли упразднённого сельсовета находились в составе Верхне-Сванетского района Грузинской ССР.

В 1957 году после реабилитации балкарцев и их возвращения на свои прежние места проживания, все восстановленные населённые пункты располагавшиеся к югу от города Тырныауз, были включены в состав городского совета города Тырныауз.

В 1995 году с образованием Эльбрусского района и переводом города Тырныауз из республиканского подчинения в районное, все населённые пункты располагавшиеся к югу от Тырныауза (за исключением села Верхний Баксан), были объединены в одно муниципальное образование — сельское поселение Эльбрус.

Сведения об объекте и его краткая характеристика

Основанием для составления проекта межевания территории на часть кадастрового квартала 07:11:1600000 (поляна «Чегет») является Постановление Главы администрации с.п. Эльбрус от 20.11.2025 г. № 808 и договор подряда с Сотаевым С.Ш.

Границы зон планируемого размещения объекта капитального строительства определены с учетом современного состояния территории. В том числе наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях, состояния и планируемого развития иных параметров состояния территории.

Проектируемый объект расположен в границах сельского поселения Эльбрус Эльбрусского муниципального района КБР.

Проектируемый объект к опасным производственным объектам не относится.

В проекте межевания территории отображены существующие красные линии, представляющие собой объекты капитального строительства, заборы, ограждения.

Перечень координат существующих красных линий

1	480105,13	181594,36
2	480103,09	181602,31
3	480120,40	181606,77
4	480120,40	181611,27
5	480112,13	181609,74
6	480108,69	181628,23
7	480120,40	181630,41
8	480099,02	181683,63

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

Ч/12.2025-ПМТ

Лист

3

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

9	480111,01	181684,98
10	480112,84	181705,88
11	480094,49	181703,55
12	480081,18	181700,39
13	480075,21	181699,17
14	480051,59	181694,67
15	480086,95	181672,40
16	480090,15	181684,89
17	480083,19	181686,67
18	480079,99	181674,18
15	480086,95	181672,40
19	480082,20	181655,71
20	480086,60	181669,12
21	480072,59	181673,72
22	480068,19	181660,31
19	480082,20	181655,71
23	480064,90	181649,90
24	480069,44	181667,80
25	480056,50	181671,11
26	480051,95	181653,18
23	480064,90	181649,90
27	480081,86	181632,58
28	480082,42	181636,34
29	480078,47	181636,93
30	480077,91	181633,17
27	480081,86	181632,58
31	480107,52	181672,13
32	480089,08	181675,61
33	480085,15	181649,99
34	480083,66	181641,58
35	480053,67	181680,03
36	480056,16	181692,10
37	480051,26	181693,21
38	480048,57	181681,40
35	480053,67	181680,03
39	480043,55	181649,76
40	480054,45	181679,41
41	480049,26	181681,17
42	480038,06	181651,30
39	480043,55	181649,76
43	480038,90	181628,59
44	480044,86	181649,13
45	480039,08	181650,66
46	480035,54	181637,27
47	480031,97	181638,21
48	480030,06	181631,35
43	480038,90	181628,59
49	480035,87	181613,59
50	480039,79	181627,23
51	480027,01	181630,95
52	480023,07	181617,28
49	480035,87	181613,59

Ч/12.2025-ПМТ

Лист

4

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

53	480019,06	181618,50
54	480022,04	181617,67
55	480023,88	181624,41
56	480019,82	181625,54
57	480018,90	181622,17
58	480026,39	181598,13
59	480027,55	181604,02
60	480022,41	181604,98
61	480021,08	181604,13
62	480019,97	181599,39
58	480026,39	181598,13
63	480059,73	181613,79
64	480061,50	181622,17
65	480058,39	181622,83
66	480056,62	181614,45
63	480059,73	181613,79
67	480065,74	181619,55
68	480066,45	181623,26
69	480062,48	181624,02
70	480061,77	181620,31
67	480065,74	181619,55
71	480069,23	181618,97
72	480069,89	181622,93
73	480067,86	181623,27
74	480067,20	181619,31
71	480069,23	181618,97

Перечень координат устанавливаемых красных линий

(1)		
1	480087,59	181669,90
2	480090,31	181678,08
3	480091,00	181680,16
4	480092,11	181684,87
5	480113,81	181677,62
6	480114,58	181682,43
7	480113,90	181683,25
8	480101,21	181698,60
9	480096,37	181703,63
10	480092,13	181705,28
11	480080,98	181702,35
12	480080,34	181689,75
13	480075,92	181684,37
14	480064,42	181677,84
15	480061,32	181675,18
16	480067,92	181673,58
17	480070,57	181672,81
18	480071,12	181674,89
19	480074,97	181673,63

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Лист

Ч/12.2025-ПМТ

5

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

20	480086,88	181670,09
1	480087,59	181669,90
(2)		
21	480046,81	181653,61
22	480045,60	181654,00
23	480054,46	181679,44
24	480056,79	181678,62
25	480062,00	181680,03
26	480073,97	181686,64
27	480077,43	181690,87
28	480077,96	181701,99
29	480047,10	181694,63
30	480023,54	181632,91
31	480030,22	181630,97
32	480039,56	181628,34
21	480046,81	181653,61
(3)		
33	480083,49	181636,33
34	480089,82	181669,20
35	480087,59	181669,90
20	480086,88	181670,09
36	480084,87	181663,05
37	480084,69	181662,42
38	480072,56	181666,01
19	480074,97	181673,63
18	480071,12	181674,89
17	480070,57	181672,81
16	480067,92	181673,58
15	480061,32	181675,18
39	480054,93	181671,55
40	480049,56	181650,68
41	480049,89	181642,39
42	480052,61	181638,19
43	480078,31	181635,46
44	480078,00	181633,22
45	480082,34	181632,54
46	480082,90	181636,09
33	480083,49	181636,33

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Исходные земельные участки с кадастровыми номерами 07:11:1600000:684, 07:11:1600000:685, 07:11:1600000:686 расположены в пределах границ кадастрового квартала 07:11:1600000, в пределах границ

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист
						Ч/12.2025-ПМТ

земель населенных пунктов. Земельные участки расположены в территориальной/функциональной зоне отдыха и туризма.

1. Земельный участок 07:11:1600000:684 на данный момент, согласно сведениям ЕГРН, стоит на государственном кадастровом учете с площадью 491 кв.м., категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для строительства кафе.

На вышеуказанном земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 07:11:1600000:401 (Здание кафе с гостиницей, площадью 1005 кв.м.).

2. Земельный участок 07:11:1600000:685 на данный момент, согласно сведениям ЕГРН, стоит на государственном кадастровом учете с площадью 228 кв.м., категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для строительства кафе.

На вышеуказанном земельном участке расположен объект капитального строительства, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН.

3. Земельный участок 07:11:1600000:686 на данный момент, согласно сведениям ЕГРН, стоит на государственном кадастровом учете с площадью 381 кв.м., категория земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – Для строительства кафе.

На вышеуказанном земельном участке расположены объекты капитального строительства, сведения о которых отсутствуют в ЕГРН.

Проектом межевания территории предусматривается образование трех земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 07:11:1600000:684, 07:11:1600000:685, 07:11:1600000:686 с землями кадастрового квартала 07:11:1600000.

В результате кадастровых работ образуются земельные участки:

- **07:11:1600000:3У1**, площадью 827 кв.м., состоящий из фрагментов:

Таблица

Фрагменты	Площадь, кв.м
:685/п1	227,75
:Т/п2	599,42

Образуемый земельный участок **07:11:1600000:3У1** передается в собственность Соттаеву Солтану Шамшудиновичу.

Проектом межевания территории также выявлена ошибка в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 07:11:1600000:562. В связи с чем, проектом предусматривается образование земельного участка **07:11:1600000:3У1** с одновременным исправлением границ земельного участка 07:11:1600000:562

- **07:11:1600000:3У2**, площадью 1270 кв.м., состоящий из фрагментов:

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Лист	Ч/12.2025-ПМТ	7

Таблица

Фрагменты	Площадь, кв.м
:686/п1	381,29
:Т/п1	888,29

Образуемый земельный участок **07:11:1600000:3У2** передается в собственность Соттаеву Солтану Шамшудиновичу.

- **07:11:1600000:3У3**, площадью 1191 кв.м., состоящий из фрагментов:

Таблица

Фрагменты	Площадь, кв.м
:684/п1	490,75
:Т/п3	700,24

Образуемый земельный участок **07:11:1600000:3У1** передается в собственность Соттаеву Солтану Шамшудиновичу.

Перечень земельных участков приведен в **Приложении А**.

Координаты образуемых земельных участков приведены в **Приложении Б**.

Сведения о разрешенном использовании образуемых земельных участков

Разрешенное использование для образуемых земельных участков выбирается из градостроительного регламента территориальной зоны Р-3 (зона отдыха и туризма) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 23.06.2022) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков») по фактическому землепользованию и разрешенному использованию объектов строительства, расположенных на земельных участках, см. Приложение А.

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Ч/12.2025-ПМТ

Лист

Приложение А. Перечень образуемых земельных участков, частей земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер изменяемого участ- ка	Площадь земель- ного участка, кв.м	Вид права	Правооблада- тель	Категория земель	Разрешенное исполь- зование	Номер образуемого земель- ного участка/части земель- ного участка	Площадь образуемо- го/изменяем ого земель- ного участ- ка/части зе- мельного участка, кв.м	Разрешенное использова- ние образуе- мого земель- ного участка/ характери- стика части
1	07:11:1600000	-	-	Местная адми- нистрация с.п. Эльбрус	Земли населенных пунктов	-			Туристическое обслуживание (5.2.1)
2	07:11:1600000:685	228	Частная соб- ственность	Сотаев Солтан Шамшудинович	Земли населенных пунктов	Для строительства кафе	07:11:1600000:ЗУ1	827	
3	07:11:1600000:686	381	Частная соб- ственность	Сотаев Солтан Шамшудинович	Земли населенных пунктов	Для строительства кафе	07:11:1600000:ЗУ2	1270	Магазины (4.4)
4	07:11:1600000:684	491	Частная соб- ственность	Сотаев Солтан Шамшудинович	Земли населенных пунктов	Для строительства кафе	07:11:1600000:ЗУ3	1191	Гостиничное обслуживание (4.7)
ИТОГО площадь образуе- мых земельных участков, частей земельных участков по проекту межевания тер- ритории								3288	

Приложение Б. Перечень координат характерных точек образуемых/изменяемых земельных участков, частей земельных участков

Условный номер земельного участка		07:11:1600000:ЗУ1
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 827 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
24	480087,59	181669,90
1	480090,31	181678,08
11	480091,00	181680,16
2	480092,11	181684,87
3	480113,81	181677,62
4	480114,58	181682,43
5	480113,90	181683,25
6	480101,21	181698,60
7	480096,37	181703,63
8	480092,13	181705,28
9	480080,98	181702,35
10	480080,34	181689,75
11	480075,92	181684,37
12	480064,42	181677,84
13	480061,32	181675,18
19	480067,92	181673,58
20	480070,57	181672,81
21	480071,12	181674,89
22	480074,97	181673,63
23	480086,88	181670,09
24	480087,59	181669,90
Условный номер земельного участка		07:11:1600000:ЗУ2
(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)		
Площадь земельного участка 1270 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
8	480046,81	181653,61
9	480045,60	181654,00
14	480054,46	181679,44
15	480056,79	181678,62
16	480062,00	181680,03
17	480073,97	181686,64
18	480077,43	181690,87
19	480077,96	181701,99
20	480047,10	181694,63

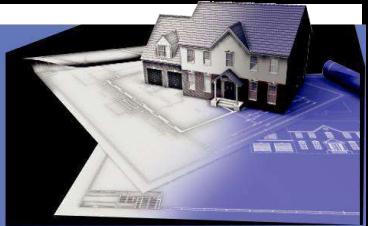
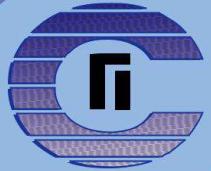
1	2	3
21	480023,54	181632,91
22	480030,22	181630,97
7	480039,56	181628,34
8	480046,81	181653,61

Условный номер земельного участка 07:11:1600000:ЗУ3

(указывается в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков)

Площадь земельного участка 1191 м²

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
23	480083,49	181636,33
24	480089,82	181669,20
25	480087,59	181669,90
23	480086,88	181670,09
26	480084,87	181663,05
27	480084,69	181662,42
44	480072,56	181666,01
22	480074,97	181673,63
21	480071,12	181674,89
20	480070,57	181672,81
19	480067,92	181673,58
13	480061,32	181675,18
28	480054,93	181671,55
29	480049,56	181650,68
30	480049,89	181642,39
31	480052,61	181638,19
32	480078,31	181635,46
33	480078,00	181633,22
34	480082,34	181632,54
35	480082,90	181636,09
23	480083,49	181636,33



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОСТРОЙПРОЕКТ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

на часть кадастрового квартала 07:11:1600000 (поляна «Чегет»)

Ч/12.2025-ПМТ

Основная часть

Раздел 2

Графическая часть

2025 г.

Состав проекта межевания территории
Основная часть
Раздел 1. Текстовая часть
Раздел 2. Графическая часть
Чертеж красных линии. Чертеж границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков.
Материалы по обоснованию
Раздел 3. Графическая часть
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Местоположение существующих объектов капитального строительства.

