

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Адыгея



КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ

Договор от 25.1.2021 №27

Заказчик – Водождоков Юрий Аскерович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ),
включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и
земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5**

Майкоп 2021

Филиал ФГБУ «ФКП Росрестра» по Республике Адыгея

Договор от 25.10.2021 №27

Заказчик – Водождоков Юрий Аскерович

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ),
включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и
земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5**

Директор филиала

А.Х. Хуако

**Начальник отдела
кадастровых и землеустроительных работ**

М.М. Киржинов

Инд. № подл.	
Подп. и дата	2021
Взам. инв. №	

Майкоп 2021

СОДЕРЖАНИЕ

Пояснительная записка проекта межевания территории		
1	Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории	3-4
2	Основные цели и задачи проекта межевания территории	4
3	Местонахождение и характеристики территории	5
4	Красные линии	5
5	Характеристики и параметры планируемого развития территории	5-6
6	Особые условия использования территории	6
7	Сведения о категории земель и земельного участка	6-7
8	Формирование земельного участка	7
9	Анализ проекта межевания на предмет сформированного земельного участка	7-9

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	2021	

					Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		2

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта межевания территории.

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) (далее - Проект) разработана в соответствии со ст.42,43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на основании договора от 25.10.2021 №25.

Исходные данные для проектирования предоставлены Заказчиком Основанием для разработки Проекта является:

-Постановления Администрации муниципального образования «Теучежский район» от 30 апреля 2021 года №172 «О мероприятиях по разработке документации по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:16»;

- Постановления Администрации муниципального образования «Теучежский район» от 02 декабря 2021 года №457 о внесении изменения в постановление о мероприятиях по разработке документации по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5;

-Техническое задание;

-Генеральный план муниципального образования «Ассоколайское сельское поселение», утвержденным решением Совета народных депутатов МО «Теучежский район» от 04.09.2012 №66;

-Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ассоколайское сельское поселение» утвержденных Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» от 22.12.2020 №189;

- Топографическая съемка М 1:500;

При разработке Проекта учтены рекомендации требований следующих нормативных документов.

-Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190 ФЗ (в редакции от 13.07.2015 года);

-Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ «О введении действие Градостроительного кодекса РФ»;

-Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 05.10.2015 г.);

-Федеральный закон от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении действие Земельного кодекса РФ»;

При выполнении проекта учтены рекомендации, действующей нормативно-технической документации.

-СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации». (утвержденным приказом Госстроя России от 29 октября 2002г. №150);

-РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	2021	

Изн.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
			Киржинов	2021		3

красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны;

-Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;
-Федеральный закон от 25 июня 2002г. № 73-ФЗ «об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации.

-Свод правил СП 42.13330.2016. «СниП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010г. №820, а также другой нормативно-технической документации, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории, перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5 разработан на топографической съемке М 1:500. Топографическая съемка выполнена в системе координат МСК-23 зона 1.

2. Основные цели и задачи проекта межевания территории.

Цель и задачи работ по подготовке проекта межевания территории:

Цель:

- обеспечение устойчивого развития территорий и выделения элементов планировочной структуры;
- перераспределение земель и земельного участка в целях приведения границ земельного участка в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы;
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования.

-установления границ земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5, расположенного по адресу: Республика Адыгея, Теучежский район, с. Красное, ул. Шоссейная, 3/1.

Задачи:

-определение границ формируемого земельного участков с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности;
-обеспечить публичность и открытости градостроительных решений.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
			Киржинов	2021

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
			Киржинов	2021

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
			Киржинов	2021

3. Местонахождение и характеристики территории.

В административном отношении участок расположен в с. Красное в северно-восточной части Асоколайского сельского поселения, территория проектирования имеет прямоугольную форму. Протяженностью с запада на восток 20 м., с севера на юг 10 м.

Земли в границах проектирования относятся к категории земель, «земли населённых пунктов»

Участок проектирования расположен в границах населенного пункта с. Красное, ул Шоссейная, 3/1 с кадастровым номером 01:06:1100005:5, с видом разрешенного использования «Под строительство шашлычной», общая площадь образуемого земельного участка составляет 528 кв.м.

4. Красные линии.

Красные линии на территории в границах проекта приняты в соответствии со сложившейся и рассматриваемой территории. Так как цель подготовки Проекта является установление границ земельного участка, красные линии определены в соответствии со сложившимся землепользованием и застройкой.

Красные линии по улице Пушкина определена в соответствии с существующим землепользованием, в границах образуемого земельного участка (01:06:1100005:3У1).

5. Характеристики и параметры планируемого развития территории.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 01:06:1100005 в границах населенного пункта с. Красное (Асоколайское сельское поселение, Теучежский район, Республики Адыгея).

В границах проектирования размещены следующие объекты капитального строительства с кадастровым номером:

-01:06:1100005:18 нежилое здание с наименованием «Кафе-шашлычная».

Каталог координат существующего объекта капитального строения «Кафе-шашлычная».

№ точки	координаты		Площадь ОКС	назначение	наименование
	X	Y			
1	1416580.36	461337.35	48,6 кв.м.	Нежилое	Кафе-шашлычная
2	1416585.96	461338.52			
3	1416586.03	461338.18			
4	1416589.55	461338.91			
5	1416590.66	461333.63			
6	1416581.60	461331.58			

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
	2021	

Изн.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
						5

-01:06:1100005:129 сооружение иное сооружение (Склад) с наименованием «Склад».

Каталог координат существующего объекта капитального строения «Склад».

№ точки	координаты		Площадь сооружения	назначение	наименование
	X	Y			
1	1416579.16	461341.29	20,4 кв.м.	Иное сооружение (Склад)	Склад
2	1416579.99	461337.32			
3	1416585.91	461338.55			
4	1416585.08	461342.54			
5	1416579.16	461341.29			

В соответствии с документами территориального планирования Асоколайское сельского поселения рассматриваемый участок относится к территории общественно-делового назначения, в зоне ОДЗ.201 «**Зона общественно-делового назначения**».

Земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5 и земель муниципальной собственности в соответствии с ст. 39.28, 11.2, 11.3 и 11.7 Земельного Кодекса Российской Федерации провести перераспределение земель государственной и муниципальной собственности, с видом разрешенного использования «**Под строительство шашлычной**».

6. Особые условия использования территории.

По территории проектирования проходят зоны с особыми условиями использования территории, с реестровыми номерами:

-01:06-6.219 Водоохранная зон р Марта;

-01:06-6.64 Охранная зона воздушной линии электропередачи Вл-10 Кв ТП ШЧ-9 от ПС-35/10 кВ «Шевченко».

7. Сведения о категории земель и земельного участка.

Образование земельного участка осуществляется на землях категории: «**Земли населенных пунктов**».

Образование земельного участка осуществляется в границах не застроенной территории на земле государственной собственности, на которую не разграничена, в границах Асоколайское сельского поселения.

По общему правилу распоряжение земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления, на основании вышеизложенного, рассматриваемая территория находится в ведении администрации МО «Теучежский район».

Общая площадь образуемого земельного участка составляет 528 кв.м.

Взам. инв. №	2021
Инв. № подл.	

					Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен в соответствии с регламентами соответствующих территориальных зон и Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 10.11.2020 №П/0412(с изменениями) (далее - Классификатор).

Рекомендуемый вид разрешенного использования для земельного участка (01:06:1100005:3У1) «**Под строительство шашлычной**».

Местоположение образованного земельного участка установлено относительно ориентиров и почтовых адресов ориентиров, расположенных в границах образованного земельного участка.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земли общего пользования населенного пункта с. Красное.

8. Формирование земельного участка.

Подготовка проекта межевания территории части кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5, выполняется с целью проведения процедуры перераспределения земельного участка с земель государственной и муниципальной собственности.

Согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Совета народных депутатов МО «Ассоколайское сельское поселение» №189 от 22.12.2020г., данная территория является частью квартала, **которая находится в территориальной зоне ОДЗ.201.**

Указанные зона с особыми условиями использования и их границы отображены на «Карте градостроительного зонирования территории Ассоколайское сельское поселение с границами зон с особыми условиями».

В соответствии с изменением Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Совета народных депутатов МО «Ассоколайское сельское поселение» №189 от 22.12.2020г., вид разрешенного использования формируемого земельного участка «**Под строительство шашлычной**».

9. Анализ проекта межевания на предмет сформированного земельного участка.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации статьи 39.28, 11.2, 11.3 и 11.7 Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Подготовка проекта межевания территории части квартала 01:06:1100005 по улице Шоссейная, 3/1 выполняется с целью проведения процедуры перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	2021
Инв. № подл.	

					Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

Сведения о земельном участке сформированы с видом разрешенного использования «Под строительство шашлычной», земли в границах проектирования относятся к категории земель, «Земли населённых пунктов».

Сведения об исходном земельном участке:

Кадастровый номер	Адрес	Статус	Площадь кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования
01:06:1100005:5	Республика Адыгея, Теучежский район, с. Красное, ул Шоссейная, 3/1	учтенный	201	Земли населенных пунктов	Под строительство шашлычной
В границах кадастрового квартала 01:06:1100005	Республика Адыгея, Теучежский район, с. Красное, ул Шоссейная, 3/1			Земли населенных пунктов	

Вид разрешенного использования для образуемого земельного участка принят в соответствии Правил землепользования и застройки, утвержденных Решением Совета народных депутатов МО «Ассоколайское сельское поселение» №186 от 22.12.2020 года.

В результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 01:06:1100005:5 и земель муниципальной и государственной собственности добавляется: т/п1 (327кв.м.).

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен через земли общего пользования кадастрового квартала 01:06:1100005.

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер	Площадь участка в кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ-1	528	Под строительство шашлычной	Земли населенных пунктов

Каталог координат образуемого земельного участка.

№ точки	Координаты		Площадь участка, кв.м.	Вид разрешенного использования
	X	Y		
1	461313,45	1416572,06	528	Под строительство шашлычной
2	461349,89	1416597,73		
3	461330,55	1416602,83		

Взам. инв. №
 Подп. и дата
 2021
 Инв. № подл.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
			Кижинов	2021

Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5

4	461324,71	1416575,95		
1	461343,45	1416572,06		

Заключение

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов капитального строительства в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

В проекте межевания территории проектируемой части квартала отсутствуют схемы:

- границы публичных сервитутов;
- границы особо охраняемой природных территории;
- границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов;

Так как на проектируемой территории отсутствуют данные объекты.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
			Киржинов	2021

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Лист
						9

Российская Федерация
Республика Адыгея
Администрация муниципального образования
«Теучежский район»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

02.12.2021 г. № 457

а. Понежукай

О внесении изменения в постановление о мероприятиях по разработке документации по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:16

В целях исправления технической ошибки, допущенной при подготовке постановления № 172 от 30.04.2021 года «О мероприятиях по разработке документации по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:16», принятого по обращению гр. Водождокова Ю.А.

ПОСТАНОВЛЯЮ:

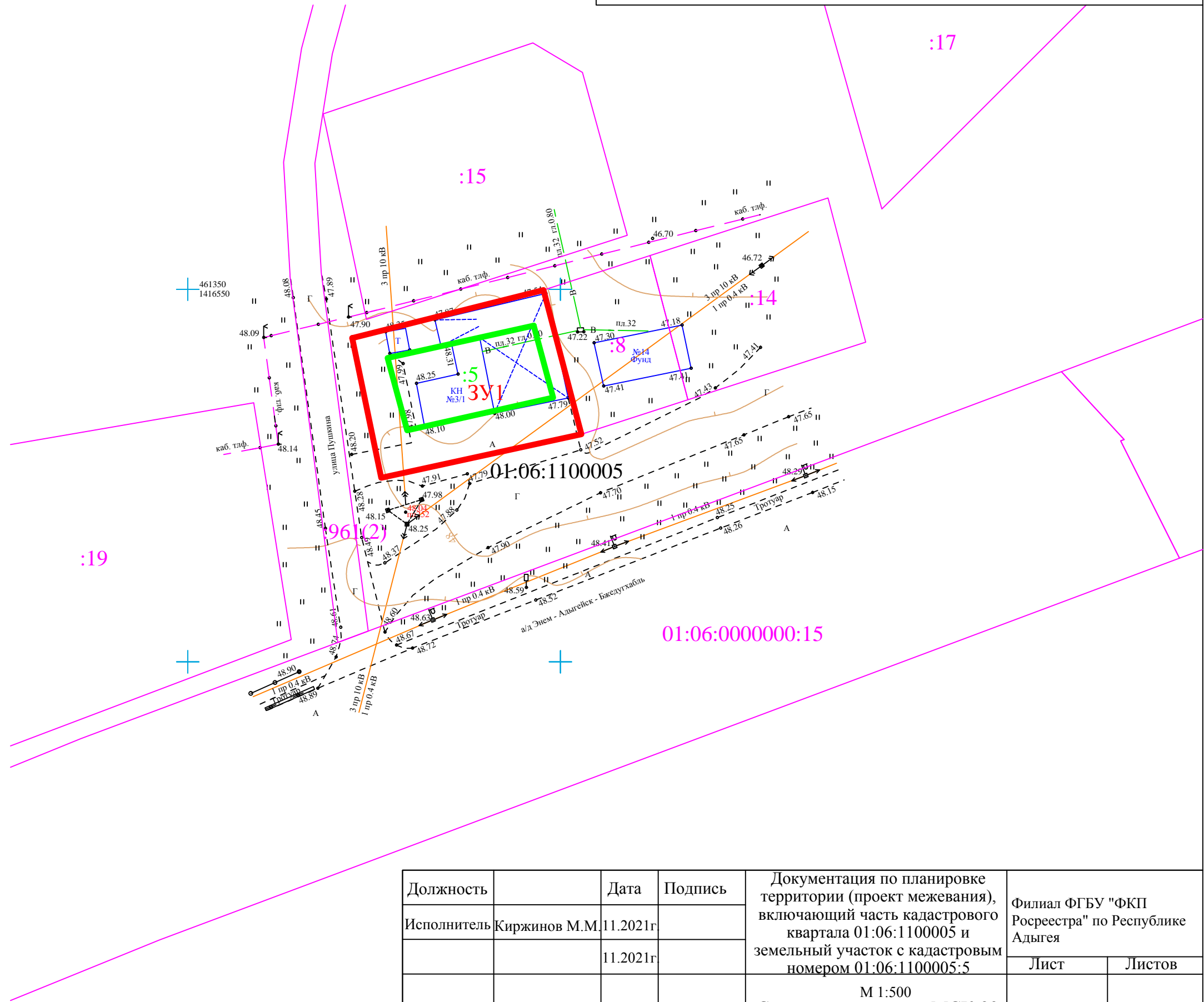
1. В постановление № 172 от 30.04.2021 года внести следующие изменения:
 - 1.1. в преамбуле и в водной части постановления кадастровый номер земельного участка «01:06:1100005:16» изменить на кадастровый номер «01:06:1100005:5»;
 - 1.2. в пункте 1 постановления кадастровый номер земельного участка «01:06:1100005:16» изменить на кадастровый номер «01:06:1100005:5».
2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Теучежские вести» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Теучежский район».
3. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

Глава Теучежского района



А.Ш. Хачмамук

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- ЗУ1 Обозначение образуемого участка
- Границы исходных земельных участков
- :5 Обозначение исходного участка
- Границы существующих земельных участков
- :19 Обозначение существующего участка

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея
Исполнитель	Киржинов М.М.	11.2021г			Лист
		11.2021г			Листов
				М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская	

Карта планировочной структуры территории поселения



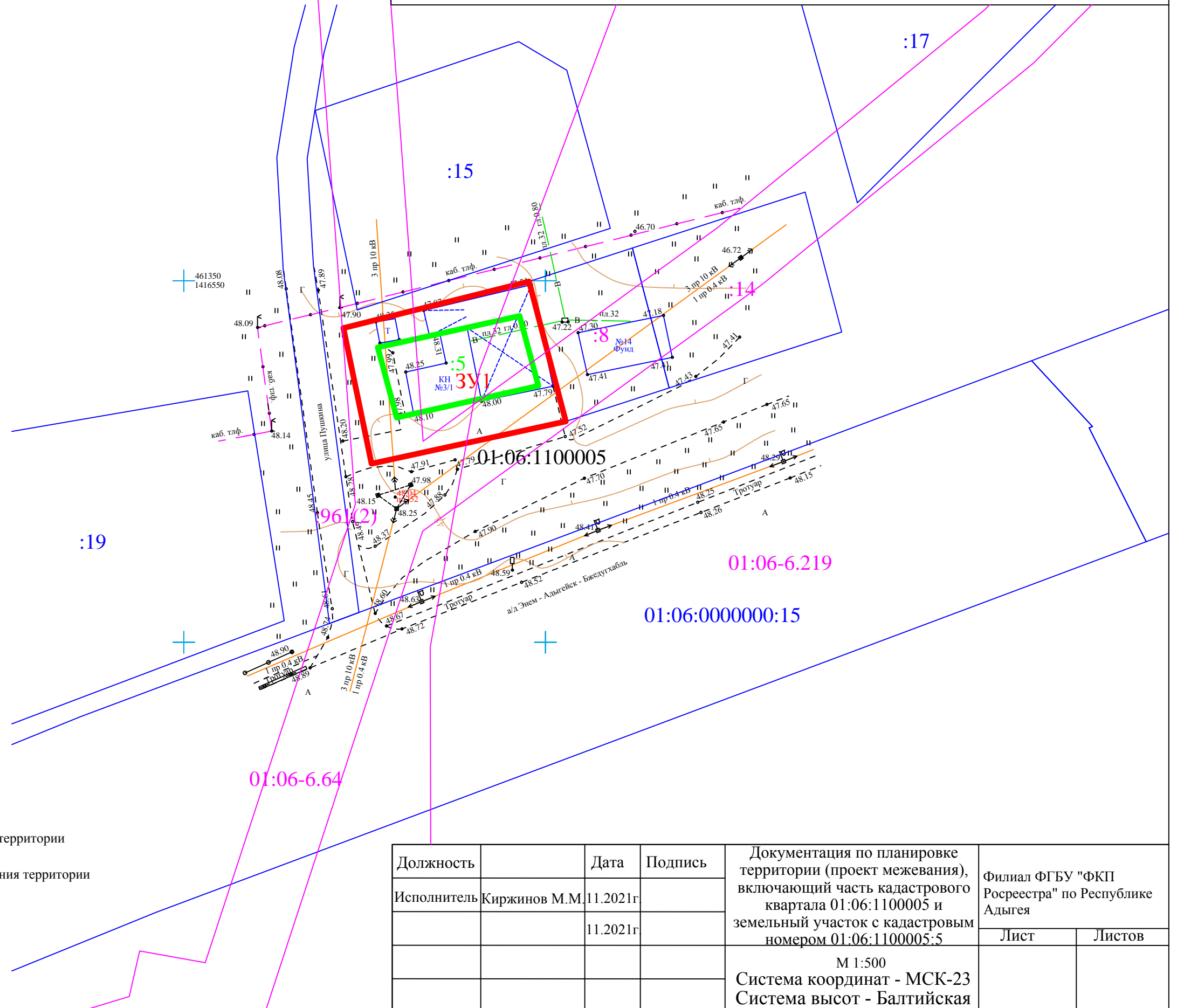
с.Красное

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- ЗУ1 Обозначение образуемого участка
- ОДЗ.201 Обозначение территориальной зоны

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	11.2021г			Лист	Листов
		11.2021г		М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		

Схема границ объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории



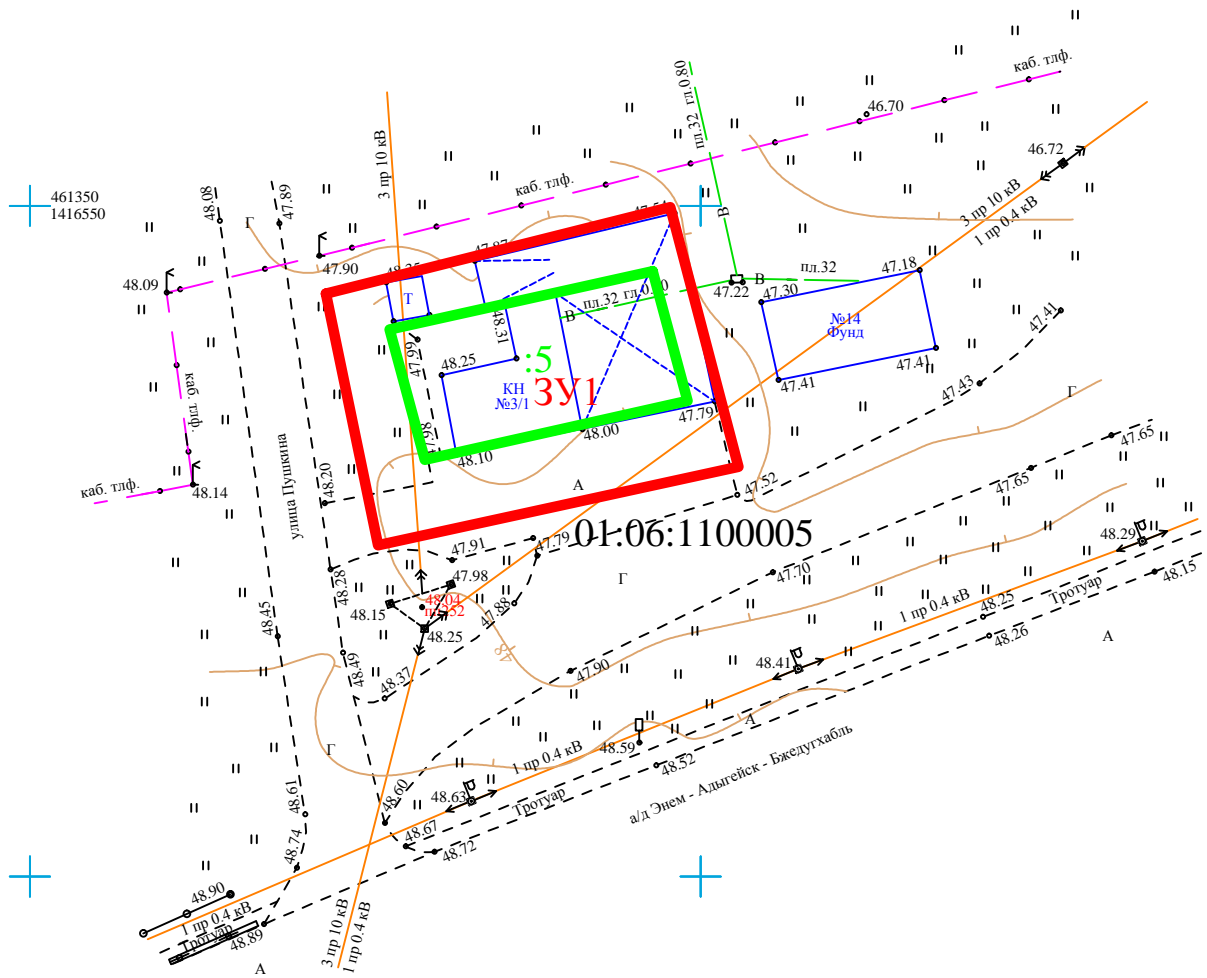
Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- ЗУ1 Обозначение образуемого участка
- Границы исходных земельных участков
- :5 Обозначение исходного участка
- Границы существующих земельных участков
- :19 Обозначение существующего участка
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- 01:06-6.64 Обозначение зон с особыми условиями использования территории

Должность	Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	11.2021г	Киржинов М.М.			Лист
	11.2021г				
			М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		



Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов

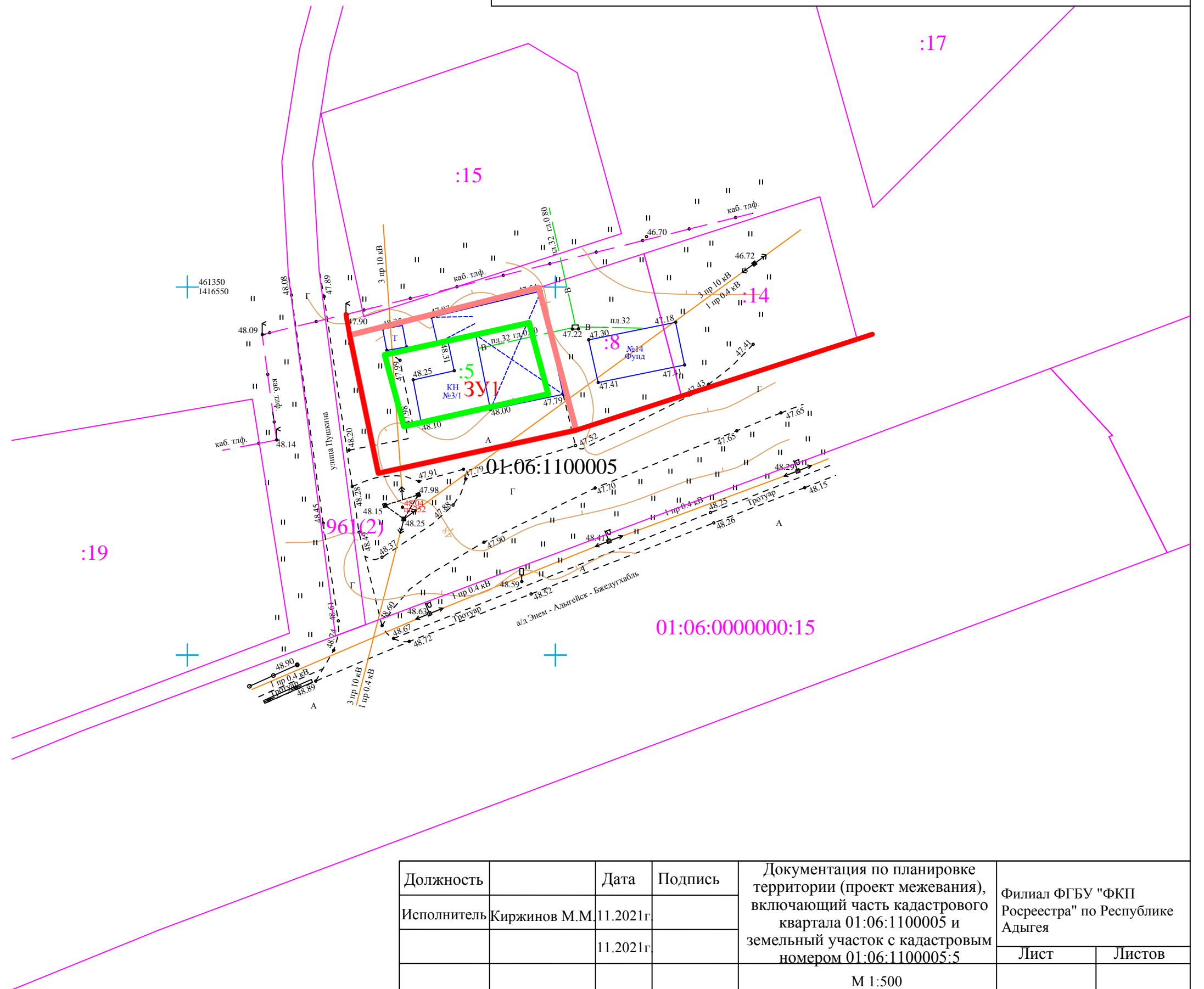


Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- ЗУ1 Обозначение образуемого участка
- Границы исходных земельных участков
- :5 Обозначение исходного участка
- Границы существующих земельных участков
- :19 Обозначение существующего участка
- Границы объектов капитального строительства
- КН Обозначение объектов капитального строительства

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	11.2021г			Лист	Листов
		11.2021г		М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		

Схема красных линий и линий отступа от красных линий



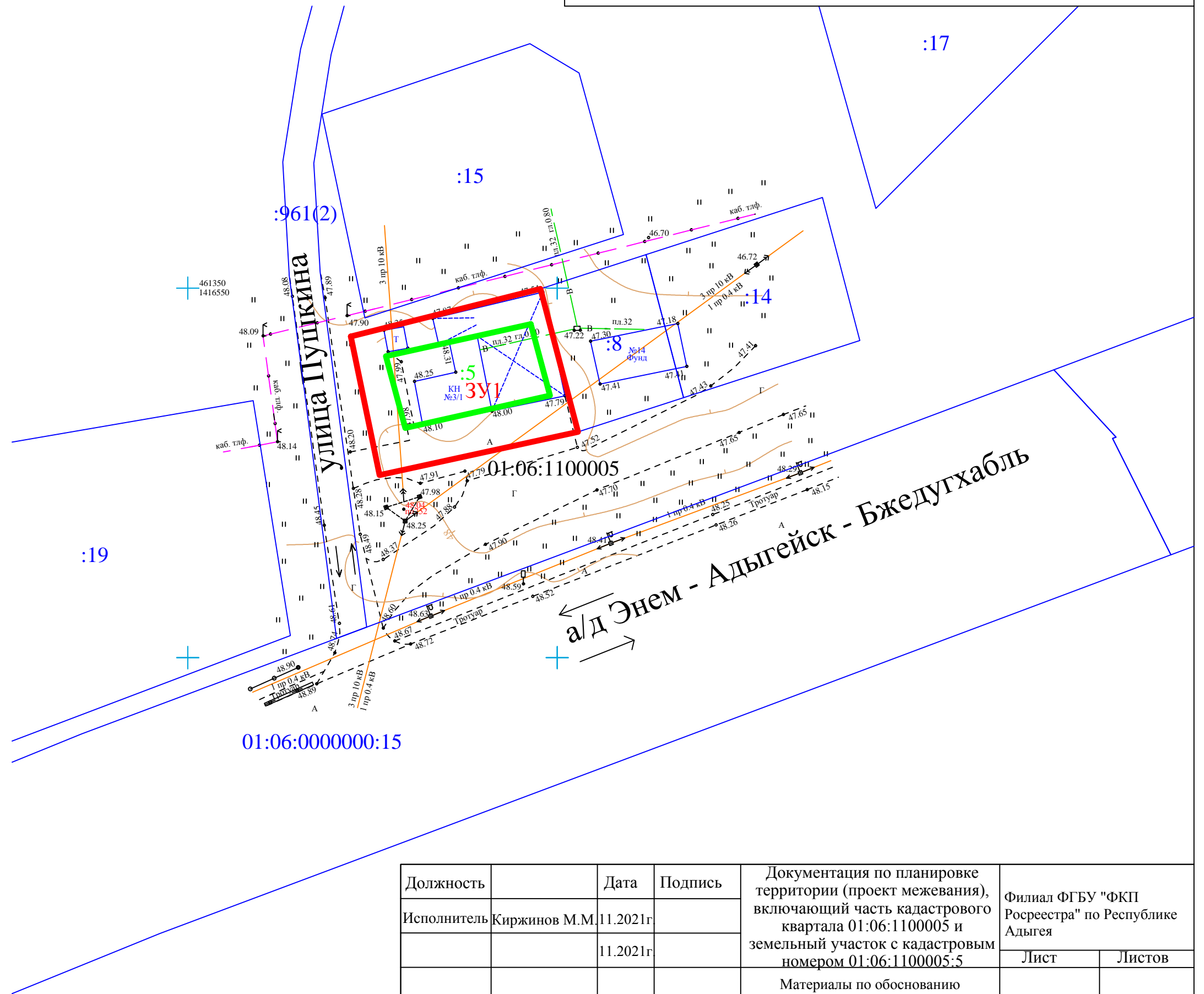
Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- ЗУ1 Обозначение образуемого участка
- Границы исходных земельных участков
- :5 Обозначение исходного участка
- Границы существующих земельных участков
- :19 Обозначение существующего участка
- Красная линия

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея
Исполнитель	Киржинов М.М.	11.2021г			Лист
		11.2021г			Листов
				М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская	



Схема организации движения транспорта



Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка
- 3У1 Обозначение образуемого участка
- Границы исходных земельных участков
- :5 Обозначение исходного участка
- Границы существующих земельных участков
- :19 Обозначение существующего участка

улица Пушкина Наименование улиц

↔ Направление движения транспорта

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий часть кадастрового квартала 01:06:1100005 и земельный участок с кадастровым номером 01:06:1100005:5	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	11.2021г			Лист	Листов
		11.2021г		Материалы по обоснованию		
				Система координат (М 1:500) Система высот - Балтийская		