

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Адыгея



**КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
РЕСПУБЛИКИ АДЫГЕЯ**

Заказчик – Администрация МО «Пчегатлукайское сельское поселение»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ),
включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001**

Майкоп 2020

Филиал ФГБУ «ФКП Росрестра по Республике Адыгея»

Заказчик – Администрация МО «Пчегатлукайское сельское поселение»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ),
включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001**

Директор филиала

А.Х. Хуако

**Начальник отдела
кадастровых и землеустроительных работ**

М.М. Киржинов

Инд. № подл.	
Подп. и дата	2020
Взам. инв. №	

Майкоп 2020

СОСТАВ ПРОЕКТА

Документация по планировке территории (проект межевания)

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.

Текстовая часть.

Чертежи межевания территории.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

№п/п	Наименование чертежа	Масштаб
1	Чертеж межевания территории	1:500
2	Карта планировочной структуры территории поселения	1:500
3	Схема организации движения транспорта	1:500
4	Схема границ объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории	1:500
5	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов	1:500

Взам. инв. №							Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001		
Полп. и дата	2020						Состав проекта		
Инв. № подл.	Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
			Киржинов М.М.			2020	П	1	1
							Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Адыгея		

Введение

Документация по планировке территории (проект межевания) в границах кадастрового квартала 01:06:1800001 (в районе существующего кладбище) в Пчегатлукайском сельском поселении, Теучежского района, Республики Адыгея.

Проектная документация разработана на основании следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

Постановление администрации МО «Теучежский район» от 27.11.2020г №280 «О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001.

Кадастровый план территории в кадастровом квартале 01:06:1800001 от 15.09.2020 №КУВИ-002/2020-20955141.

Документация по планировке территории (проект межевания) выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации и Республики Адыгея.

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г №190-ФЗ;

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

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ;

-Инструкция о по порядке разработки. Согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденным приказом Госстроя России от 29 октября 2002г. №150;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение» Республики Адыгея утвержденный Решением Совета народных депутатов МО «Теучежский район» № 68 от 20.09.2018г.;

-СниП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

-СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

-Федеральный закон от 13.06.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Нормативы градостроительного проектирования Республики Адыгея;

-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

Взам. инв. №	
Подп. и дата	2020
Инв. № подл.	

				2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001

Лист

3

Местонахождения и характеристики документации по планировке территории (проект межевания)

В административном отношении проектируемый объект расположен на территории Пчегатлукайского сельского поселения, Теучежского района, Республики Адыгея в непосредственной близости к северной части аула Пчегатлукай, западнее существующего кладбища. Протяженность с севера на юг 285м, с запада на восток 90м.

Участок проектирования расположен в границах Пчегатлукайского сельского поселения, аула Пчегатлукай, ул. Ленина, с видом разрешенного использования «действующие кладбище», общая площадь образуемого земельного участка составляет **21159 кв.м.**

Транспортная инфраструктура

Транспортная инфраструктура является неотъемлемой частью среды поселения, а степень ее развития напрямую определяет качество транспортного сообщения между отдельными территориями сельского поселения, а также удобство выхода на внешние транспортные коммуникации.

Подъезд к проектируемому кладбищу предусмотрен по существующей грунтовой дороге.

Для беспрепятственного проезда траурных процессий ширина ворот на кладбище должна быть не менее 6,9 м. Ширина калитки в свету должна быть не менее 1,2 м.

По всему периметру проектируемого кладбища предусмотрена дорога, имеющая хозяйственное значение: вдоль нее размещаются туалеты, мусоросборники.

Проезды и внутриквартальные дороги на проектируемом кладбище расположены на расстоянии не более 12 м от наиболее удаленной могилы. При этом каждое место захоронения должно выходить одной из сторон к пешеходной дороге, обеспечивающей проезд хозяйственного моторизованного транспорта.

Тип покрытия и конструкции дорожных одежд может быть представлен мелкозернистым асфальтобетон или сборными железобетонными плитами.

Дорожная сеть кладбища представлена одна полосная межквартальная дорога с тротуарами общей шириной 6 метров, а также дорога шириной 5 метров.

На территории квартала должны быть предусмотрены внутриквартальные дороги для проезда местного моторизованного хозяйственного транспорта.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				2020

Инженерная инфраструктура

На момент разработки документации по планировке территории (проект межевания), в границах проектируемой территории отсутствуют инженерные сети.

Благоустройство и озеленение территории кладбища

Площадь зеленых насаждений должна составлять не менее 20% площади кладбища.

Озеленение кладбища должно входить в общий комплекс строительных работ и заканчиваться ко времени ввода объекта в эксплуатацию или после завершения определённого этапа строительства. Озеленение следует выполнять только на участках, где закончено строительство наземных и подземных сооружений и дорог.

Газон должен составлять не менее 30% всей площади озеленения. Газон улучшенного качества (партерного типа) следует устраивать только на особо ответственных участках входной зоны и зоны траурных церемониалов. На остальной территории предусматривают газоны садового типа.

Для обеспечения инсоляции и проветривания территории плотность посадок деревьев на 1 га не должна превышать 170-250 шт., кустарников - 2000-2500 шт.

Удельный вес цветников в общем балансе озеленения должен составлять 1,5-3%. В общей площади цветников 55-60% занимают многолетние растения.

Входную зону и зону траурных церемониалов следует оформлять парадно. Размещение элементов озеленения может носить как регулярный, так и свободный характер.

Средствами зеленых насаждений следует выявлять основные направления движения и распределения посетителей по зонам и обеспечивать заполнение разделительных полос к объектам.

Озеленение указанных территорий выполняют следующими приемами:

- посадкой декоративных групп из особо ценных пород деревьев;
- декорированием стоянок общественного и личного транспорта стриженными живыми изгородями и бордюрами из кустарников;
- рядовой посадкой деревьев вдоль основных дорог;
- оформлением газоном и цветниками разделительных полос между транспортными и пешеходными дорогами.

Озеленение зоны захоронений, разделённой сетью дорог на кварталы, следует выполнять рядовыми посадками деревьев и кустарников по периметру кварталов в сочетании с групповыми посадками в кварталах.

Озеленение административно-хозяйственной зоны должно изолировать её от остальной территории и выполняться следующими приемами:

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				2020

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				2020

Водоохранная зона:

- 01:06-6.238 Водоохранная зона р. Псекупс.

На территории проектирования по правилам землепользования и застройки МО «Пчегатлукайского сельского поселения» находится:

- приаэродромная территория-30 км зона;

- приаэродромная территория-15 км зона.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Подготовка документации по планировке территории (проекта межевания), включающий части кадастрового квартала 01:06:1800001, выполняется с целью проведения процедуры образования земельного участка.

Согласно Правил землепользования и застройки МО «Пчегатлукайское сельское поселение», утвержденных Решением Совета народных депутатов МО «Теучежский район» №68 от 20.09.2018г., проектируемая территория расположена в зоне **СНЗ-501 «Зона специального назначения».**

СЗН.501. Зона специального назначения

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- благоустройство территории (газоны, клумбы, коммунальное оборудование, малые архитектурные формы культового значения (поклонные кресты);
- общественные туалеты;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подъездные пути (площадки), автостоянки;
- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парки, скверы, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- административные и бытовые здания

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться с учетом следующих условий:

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы;
- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	2020
Инв. № подл.	

				2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001

Лист

8

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны кладбищ (СНЗ.501)

Размеры и параметры	Единицы измерения	кладбища традиционных захоронений	объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	иные объекты
1. Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
максимальная площадь	га	не подлежит ограничению*			
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	не устанавливается	1**	не устанавливается	1
3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до конька крыши)	м	не устанавливается	15**	не устанавливается	3
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	2	50	2	80

* Размеры земельных участков под здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

**если иной показатель не установлен документацией по планировке территории

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в Разделе 2. «Градостроительные ограничения (Зоны с особыми условиями использования территорий)» настоящих Правил.

Анализ документации по планировке территории проекта межевания на предмет сформированного земельного участка

Документация по планировке территории проекта межевания подготавливается на образование земельного участка из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания территории части кадастрового квартала 01:06:1800001, выполняется с целью проведения процедуры образования земельного участка.

В результате образования земельного участка в кадастровом квартале 01:06:1800001, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образуется земельный участок (ЗУ1) с видом разрешенного использования «**существующие кладбище**», категория «**земли населенных пунктов**», площадь **21156 кв.м.**

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен через земли общего пользования.

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата
				2020
Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата

Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001

Лист

9

Сведения об образуемом земельном участке:

Условный номер	Площадь в кв.м.	Вид разрешенного использования	Категория
ЗУ-1	21156	Существующие кладбище	земли населенных пунктов

Каталог координат образуемого земельного участка

№ точки	Координаты		Площадь участка, кв.м.	Вид разрешенного использования
	X	Y		
1	463773.97	1401458.50	21156	Существующие кладбище
2	463764.48	1401541.95		
3	463646.18	1401528.49		
4	463490.30	1401505.91		
5	463487.94	1401502.56		
6	463495.80	1401449.83		
7	463655.67	1401445.04		
1	463773.97	1401458.50		

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 линий отступа от красных линий;
- 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.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	2020
Инв. № подл.	

Изм.	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001	Лист
				2020		10

Российская Федерация
Республика Адыгея
Администрация муниципального образования
«Теучежский район»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
27.11.2020 г. № 280

а. Понежукай

О мероприятиях по подготовке документации по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001

В соответствии со статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, статьями 11.2, 11.3, 39.28 Земельного Кодекса РФ, Генеральным планом муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение», утвержденным Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» от 20.09.2018г. №69, с разделом 3 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение», утвержденных Решением Совета народных депутатов муниципального образования «Теучежский район» от 20.09.2018г. № 68, на основании обращения администрации муниципального образования «Пчегатлукайское сельское поселение» от 19.11.2020г. № 01-24-4378 о подготовке документации по планировке территории (проект межевания) в целях установления границ земельного участка и приведения в соответствие с требованиями законодательства параметров земельного участка,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Подготовить документацию по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001.
2. Администрации муниципального образования «Теучежский район»:
 - 2.1. Организовать мероприятия по рассмотрению предложений физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержания документации по планировке территории (проект межевания).
 - 2.2. Осуществить проверку на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ.
3. Исполнителю документации по планировке территории (проект межевания) состав и содержание документации разработать в соответствии со статьями 41, 43

Градостроительного кодекса РФ и представить необходимые материалы для проведения публичных слушаний по рассмотрению данной документации.

4. Опубликовать настоящее постановление в газете «Теучежские вести» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования «Теучежский район».

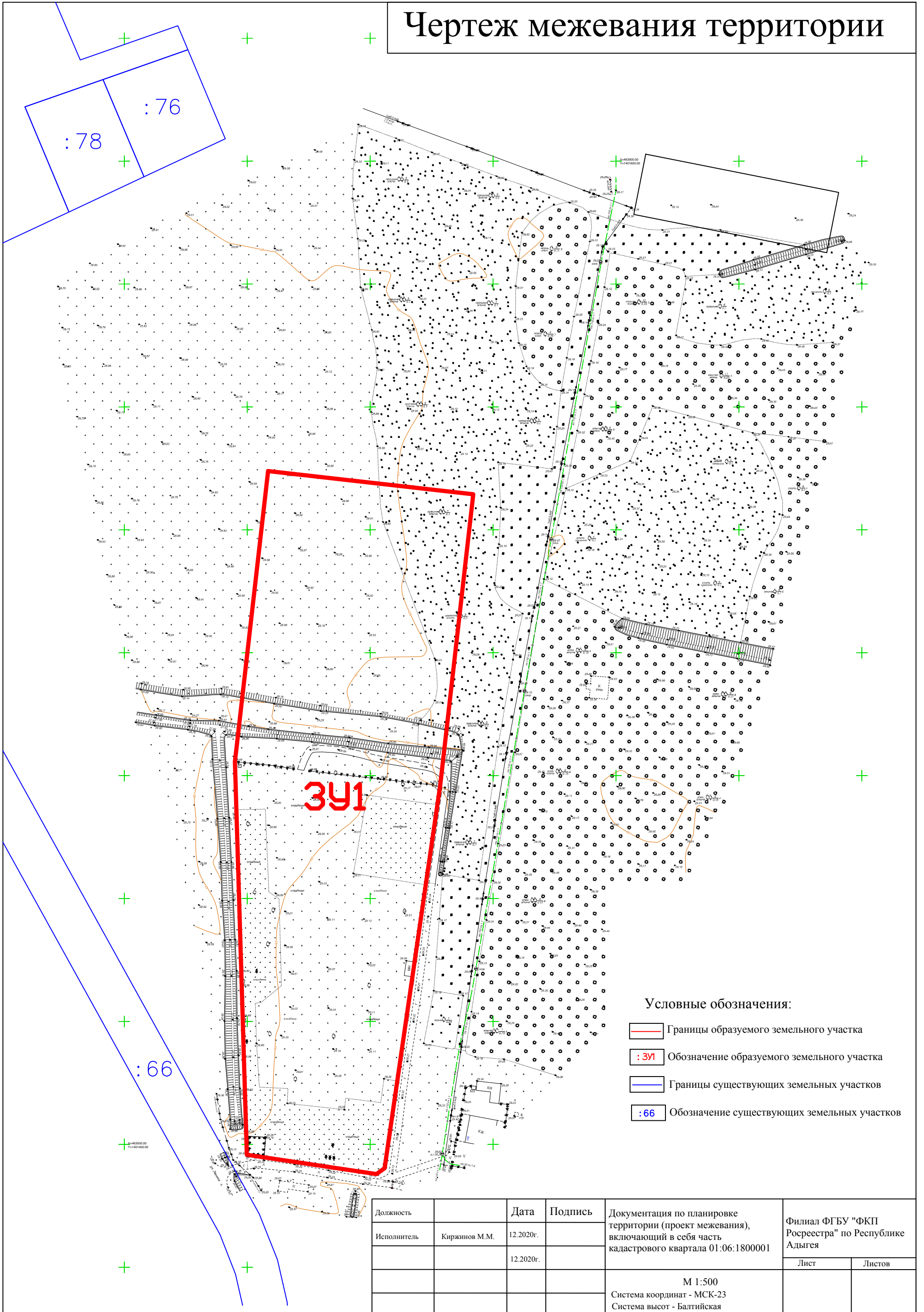
5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его подписания.

И.о. главы Теучежского района



С.Х. Заремук

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- :ЗУ1 Обозначение образуемого земельного участка
- Границы существующих земельных участков
- :66 Обозначение существующих земельных участков

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	12.2020г.				
		12.2020г.		М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		

Карта планировочной структуры территории поселения



Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- :ЗУ1 Обозначение образуемого земельного участка
- СНЗ 501 Зона специального назначения

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	12.2020г.			Лист	Листов
		12.2020г.		М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		

Схема организации движения транспорта

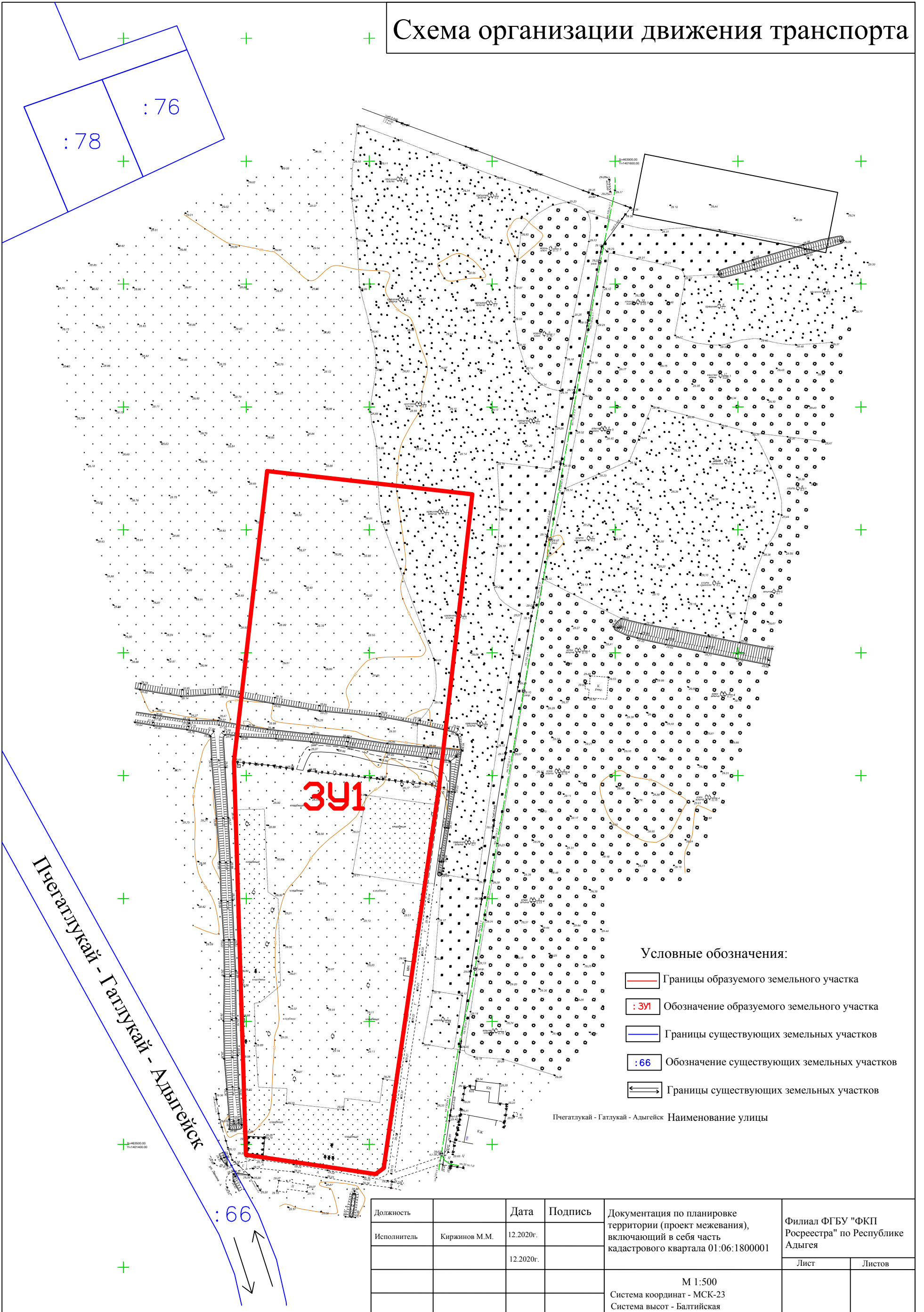


Схема границ объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории

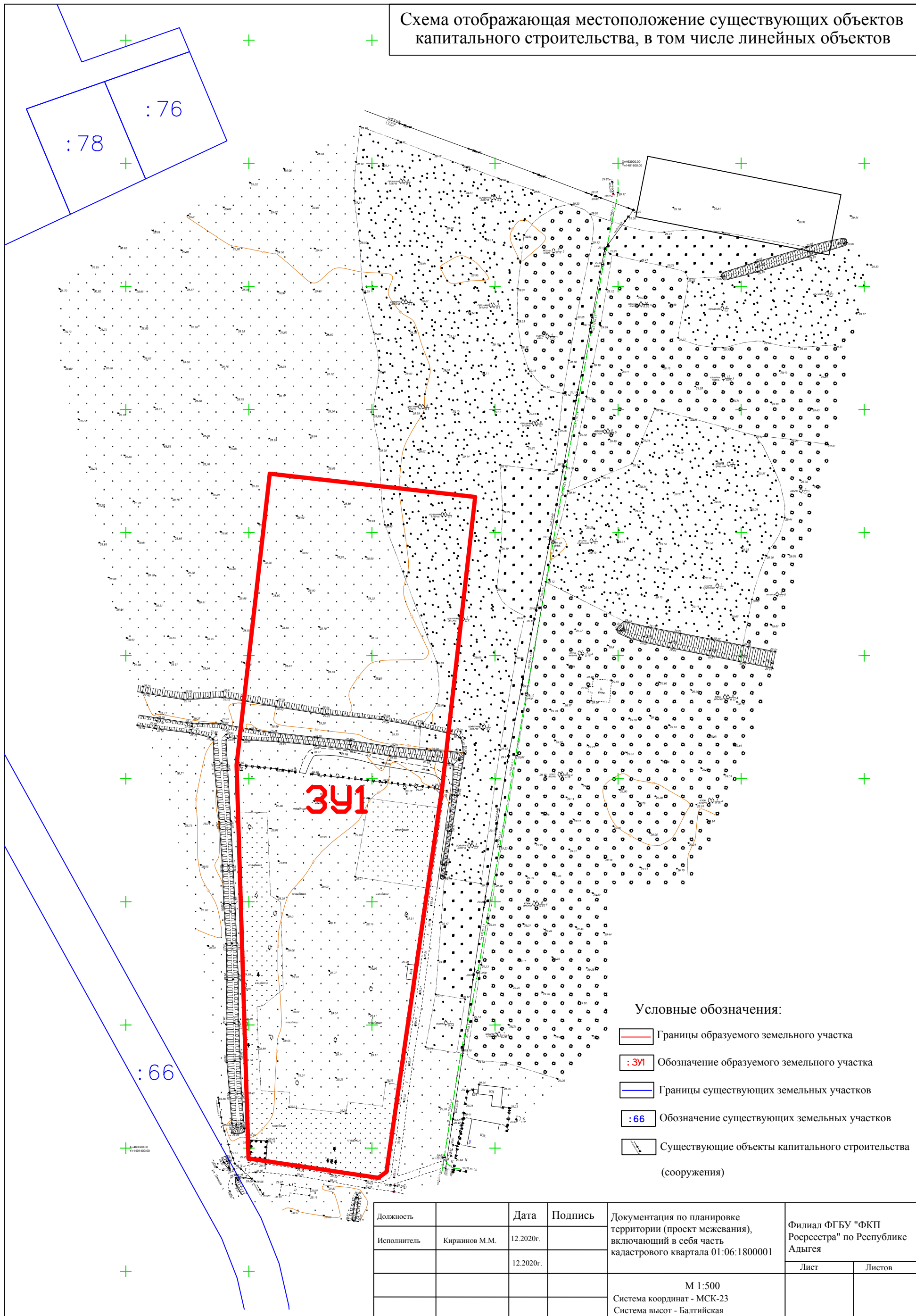


Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- :ЗУ) Обозначение образуемого земельного участка
- Приаэродромная территория - 30 км зона
- Приаэродромная территория - 15 км зона
- Санитарно-защитная зона кладбища
- Водоохранная зона

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	12.2020г.			Лист	Листов
		12.2020г.				
				М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		

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



Условные обозначения:

- Границы образуемого земельного участка
- :ЗУ1** Обозначение образуемого земельного участка
- Границы существующих земельных участков
- :66** Обозначение существующих земельных участков
- Существующие объекты капитального строительства (сооружения)

Должность		Дата	Подпись	Документация по планировке территории (проект межевания), включающий в себя часть кадастрового квартала 01:06:1800001	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Адыгея	
Исполнитель	Киржинов М.М.	12.2020г.				
		12.2020г.		М 1:500 Система координат - МСК-23 Система высот - Балтийская		