

ООО «Сфера проектов»

ПРОЕКТ

межевания территории,
расположенной в северной части города Курганинска,
для размещения кладбища традиционного захоронения
с соответствующей инфраструктурой

ТОМ II МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА (ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ)

Генеральный директор

М.Н. Подставочкина

г. Нижний Новгород
2018

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
Раздел 1. Сведения о проектируемой территории	7
Раздел 2. Общая характеристика проектируемой территории	8
Раздел 3. Описание предлагаемых проектных решений.....	8
Раздел 4. Установление публичных сервитутов	9
Раздел 5. Перечень и сведения об образуемых земельных участках	10
Раздел 6. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	12
Раздел 5. Основные технико-экономические показатели.....	14

СОСТАВ ПРОЕКТА:

№ п/п	Наименование	Шифр проекта	Кол-во листов	Примечание
1.	Пояснительная записка. Положение о характеристиках планируемого развития территории (основная (утверждаемая) часть) Том I	01/18-ПП	15	
2.	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта (обосновывающая часть) Том II	01/18-ПП	14	
3.	Графические материалы. Демонстрационные чертежи	01/18-ПП	2	

ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ:

№ п/п	Наименование	Масштаб	Номера листов	Примечание
	Материалы по обоснованию проекта			
1.	Чертеж межевания территории	1:1000	1	Материалы по обоснованию
	Основная (утверждаемая) часть			
1.	Чертеж межевания территории (существующее положение)	1:1000	1	Основная (утверждаемая) часть

Введение

Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части города Курганинска, для размещения кладбища традиционного захоронения с соответствующей инфраструктурой разработан обществом с ограниченной ответственностью «Сфера проектов» (г. Нижний Новгород) в 2018 году, в соответствии с муниципальным контрактом № Ф.2018.177165 от 03 мая 2018 года согласно требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений».

Заказчик: Администрация Курганинского городского поселения Курганинского района.

Документы-основание для разработки проекта планировки и межевания территории:

1. Постановление Администрации Курганинского городского поселения Курганинского района от 03.04.2018 №282 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, расположенной в северной части города Курганинска, для размещения кладбища традиционного захоронения с соответствующей инфраструктурой»;
2. Муниципальный контракт № Ф.2018.177165 от 03 мая 2018 года;
3. Приложение №1 к муниципальному контракту «Техническая документация на разработку и утверждение проекта планировки и проекта межевания территории, расположенной в северной части города Курганинска, для размещения кладбища традиционного захоронения с соответствующей инфраструктурой».

Проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004 г. (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (в действующей редакции);
- Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. (в действующей редакции);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995) (ред. от 25.01.2014г.);
- Свод правил СП 42.13330.2016 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 28.12.2016) "Об особо охраняемых природных территориях";
- Постановление Госстроя России от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 № 33995);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации»;
- Постановление Правительства РФ от 15.02.2011 № 77 «О порядке подготовки документации по планировке территории, осуществляемой по решению уполномоченного федерального органа исполнительной власти»;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края";
- Генеральный план Курганинского городского поселения Курганинского района;
- Правила землепользования и застройки Курганинского городского поселения Курганинского района.

Цель разработки проекта:

- определение границ образуемого земельного участка для размещения кладбища традиционного захоронения и для последующего внесения сведений в ЕГРН;

- упорядочивание использования территории кладбища и разграничение зон традиционных захоронений.

При разработке проекта использовались графические и текстовые материалы Генерального плана и Правил землепользования и застройки Курганинского городского поселения.

Топографическая съемка и геологические изыскания, необходимые для разработки проекта планировки и межевания территории, выполнены ИП Попов М. В. в марте 2018 года в г. Майкоп на выделенной части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1.

Раздел 1. Сведения о проектируемой территории

Целью выполнения проекта межевания территории является установление границ земельного участка для размещения кладбища традиционного захоронения.

Земельный участок под проектируемое кладбище находится в северной части города Курганинска Курганинского района Краснодарского края.

В границу проектируемой территории входят земельные участки, поставленные на государственный кадастровый учет:

- часть земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1;
- земельный участок с кадастровым номером 23:16:0601194:15;
- земельный участок с кадастровым номером 23:16:0601194:33.

Рассматриваемый земельный участок в границах проектирования расположен на землях населенных пунктов.

На момент проектирования территория свободна от застройки. Территория частично покрыта кустарником и подлеском.

Зоны с особыми условиями использования территории.

Проектируемую территорию пересекают существующие воздушные линии электропередач 10, 35, 110, 220, 500 кВ, разделяющие данную территорию на четыре части.

Для линий электропередач установлены охранные зоны:

- для 10 кВ - по 10 м в каждую сторону в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- для 35 кВ - по 15 м в каждую сторону в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- для 110 кВ - по 20 м в каждую сторону в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных

зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- для 220 кВ - по 25 м в каждую сторону в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- для 500 кВ - по 30 м в каждую сторону в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Данная территория частично попадает в водоохранную зону реки Куксы (200 м).

От проектируемого земельного участка для размещения кладбища устанавливается санитарно-защитная зона (300м), согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995) (ред. от 25.01.2014г.).

Раздел 2. Общая характеристика проектируемой территории

Проектируемый земельный участок находится в границах Курганинского городского поселения Курганинского района Краснодарского края.

Площадь проектируемого земельного участка 196131,43 м² - 19,6 га.

Категория земель-земли населенных пунктов.

Земельный участок планируется под размещение кладбища традиционного захоронения.

Раздел 3. Описание предлагаемых проектных решений

Порядок формирования границ земельных участков:

- формирование границ земельных участков;
- формирование территорий общего пользования;

формирование границ действия публичных сервитутов.

Чертеж межевания территории разработан на основании кадастровой карты территории.

На чертеже межевания территории отображены:

- границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет, которые не подлежат изменению (земельные участки с кадастровым номером 23:16:0601194:15 и 23:16:0601194:33);
- границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории;
- условные номера, площади и виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

В результате проведения работ по разработке межевания территории образованы 6 земельных участков. Данные земельные участки образуются в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Экспликация образуемых земельных участков с указанием вида разрешенного использования, местоположения и площади приведена в таблице №1.

Каталог координат образуемых земельных участков приведен в таблице №3.

Границы земельных участков определены с учетом планируемого развития территории, проектируемых красных линий, норм действующего законодательства.

Раздел 4. Установление публичных сервитутов

Установление публичных сервитутов регулируется статьей 23 Земельного кодекса РФ, согласно которого публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1. Прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2. Использование земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры.

Землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования: автомобильные дороги, тротуары и объекты инженерной инфраструктуры.

Площадь публичных сервитутов, установленных проектом межевания, составляет 59287,41 кв. м.

Раздел 5. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

ЗУ1-земельный участок №1 (образуемый)

- Вид использования: для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения;

- Площадь земельного участка: 182463,19 м²;

- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: площадь 59287,41 м².

- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

- Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №1 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1:

условный номер 1.1;

площадь 182463,19 м²;

вид использования - для сельскохозяйственного производства.

ЗУ2-земельный участок №2 (образуемый)

- Вид использования: для размещения административных зданий и объектов для оказания ритуальных услуг;

- Площадь земельного участка: 951,55 м²;

- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №2 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1: условный номер 2.1;
- площадь 951,55 м2;
- вид использования - для сельскохозяйственного производства.

ЗУ3-земельный участок №3 (образуемый)

- Вид использования: для размещения культовых сооружений;
- Площадь земельного участка: 1222,80 м2;
- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №3 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1: условный номер 3.1;
- площадь 1222,80 м2;
- вид использования - для сельскохозяйственного производства.

ЗУ4-земельный участок №4 (образуемый)

- Вид использования: для размещения административных зданий и объектов для оказания ритуальных услуг;

- Площадь земельного участка: 4584,91 м²;
- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №4 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1: условный номер 4.1; площадь 4584,91 м²;
- вид использования - для сельскохозяйственного производства.

Раздел 6. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

ЗУ5-земельный участок №5 (образуемый)

- Вид использования: земельный участок (территории) общего пользования;
- Площадь земельного участка: 239,38 м²;
- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №5 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1: условный номер 5.1; площадь 239,38 м²;

вид использования - для сельскохозяйственного производства.

ЗУ6-земельный участок №6 (образуемый)

- Вид использования: земельный участок (территории) общего пользования;
- Площадь земельного участка: 255,67 м²;
- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №6 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1:
условный номер 6.1;
площадь 255,67 м²;

вид использования - для сельскохозяйственного производства.

ЗУ7-земельный участок №7 (образуемый)

- Вид использования: земельный участок (территории) общего пользования;
- Площадь земельного участка: 6413,80 м²;
- Наличие на участке зон действия публичных сервитутов: отсутствуют;
- Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Курганинский, г. Курганинск, Кошехабльское шоссе;

-Возможные способы образования: земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1 с сохранением исходного земельного участка в изменяемых границах.

Земельный участок №7 образуется из:

- части земельного участка с кадастровым номером 23:16:0601194:1:
условный номер 7.1;
площадь 6413,80 м²;

вид использования - для сельскохозяйственного производства.

Раздел 5. Основные технико-экономические показатели

п/п	Наименование	Показатели
1	2	3
1	Площадь образуемых земельных участков, кв. м	196131,43
2	Количество образуемых земельных участков, шт.	6
3	Площадь публичных сервитутов, кв. м	59287,41