

**ООО Флагман**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

с целью перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:19:020701:160 и земель, государственная собственность на которых не разграничена, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Гафурьевский район, с/с Ковардинский, с.Коварды, ул.Заки Валиди

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Том 1**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

с целью перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:19:020701:160 и земель, государственная собственность на которых не разграничена, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, Гафурийский район, с/с Ковардинский, с.Коварды, ул.Заки Валиди

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Том 1**

Директор

Блохин О.В

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

**Состав проекта межевания территории**  
с целью межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

<b>№Том</b>	<b>Наименование</b>
<b>1</b>	<b>Основная часть.</b> Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды
<b>2</b>	<b>Материалы по обоснованию.</b> Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

## Содержание

Состав проекта межевания территории	3
Основная часть проекта межевания территории	2
Введение	5
Основные цели и задачи проекта межевания территории	6
Характеристика современного состояния проектируемой территории	7
Сведения о размещении объекта на территории	9
Сведения об основных положениях документа территориального планирования, предусматривающего размещение объектов	9
Характеристика планируемого развития территории	13
Плотность и параметры застройки	13
Характеристика жилого фонда и строительства	13
Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории	14
Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории	14
Инженерная инфраструктура	15
Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет	15
Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков	15
Характеристики земельных участков	16
Проект графическая часть	17

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Введение**

Проект межевания территории, межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды разработан ООО Флагман на основании следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

- Письма-заявки в сельского поселения Ковардинский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан исх № \_\_\_\_ от «\_\_\_.\_\_\_\_\_».2023г. «О подготовке проекта межевания территории»;

- Задание на разработку проекта межевания территории;

- Кадастровых планов территории на кадастровые кварталы К№02:19:0207010.

- Правила землепользования и застройки Ковардинский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан, утвержденные Решением Совета муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан от 24.04.2015г. №40-307з «Об утверждении правил землепользования и застройки сельского поселения Ковардинский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан»

- Приложение к Решению Совета муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан от « 29 » июня 2018г. №4/29-248

Проект межевания выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации и Республики Башкортостан:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г.;

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

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ;

- СП42.13330.2016.Градостроительство.Планировка и застройка городских и сельских поселений,

- Письмо Минстроя России от 19.03.2018 N 11077-АЕ/02 По вопросу членства в

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

саморегулируемой организации

А так же 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, с целью межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды, с/с. Ковардинский, Гафурийского района, Республики Башкортостан разработан на топографической съемке М1:500. Топографическая съемка выполнена в системе координат МСК-02 зона 2 и Балтийской системе высот.

## **1 Основные цели и задачи проекта межевания территории**

Цель и назначение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории:

- Обеспечение устойчивого развития территорий,
- Перераспределение земель и земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы,;
- Обоснование из законодательное оформление границ территорий общего пользования;
- Определение в соответствии и с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, схем организации улично-дорожной сети, что позволит собственнику земельных участков рационально использовать земельные участки;

Задачи:

- Определение границ формируемых земельных участков с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков находящихся в частной собственности;
- обеспечение публичности открытости градостроительных решений.

Проект состоит из основной части и материалов по обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения Проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы..

## **2 Характеристика современного состояния проектируемой территории**

В административном отношении участок работ расположен центральной части села с.Коварды муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан по ул. ул. Заки Валиди находится в границах Ковардинского сельского поселения, Гафурийского района, Республики Башкортостан. Является административным центром сельского поселения Ковардинский сельсовет.

Климатические условия района характеризуются параметрами, представленными в табл.1.1.

Климатические условия района

Табл. 1

Средняя температура наружного воздуха	+3,8°С
Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца	+23°С
Абсолютная максимальная температура	+36 °С
Абсолютная минимальная температура	-37 °С
Количество осадков за год	650 мм
Суточный максимум осадков	70 мм
Направление господствующих ветров	ЮЗ
Высота снежного покрова(5%вероятностипревышения)	50-60 см
Расчетная глубина промерзания	165 см
Давление снегового покрова	150кг/м <sup>2</sup>

Климат рассматриваемой территории определяется малым количеством солнечной радиации зимой, воздействием северных морей интенсивным западным переносом воздушных масс.

Циклоничность особенно развита зимой и осенью, летом она ослабевает. С циклонами связана пасмурная с осадками погода, теплая и нередко с оттепелями зимой и прохладная летом.

В геологическом строении исследуемой площадки на разведанную глубину 3,0 м принимаются неотчетвертичные и четвертичные осадочные породы – аллювиальные отложения (Ia III-IV), перекрытые почвенно-растительным слоем мощностью 0,2 м.

Рельеф в пределах проекта межевания относительно ровный,



### 3 Сведения о размещении объекта на территории

#### 3.1 Сведения об основных положениях документа территориального планирования, предусматривающего размещение объектов

Основанием для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных по ул. Заки Валиди с.Коварды Гафурийского района письмо - Письма-заявки в сельского поселения Ковардинский, сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан исх № 3 от 11.04.2022г. «О подготовке проекта межевания территории» проектируемая территория расположена в зоне населенного пункта

**Табл. 2 Зона ОД -1**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка	ОД 1, ОД 1.1, ОД 1.2, ОД 1.3, ОД 2, ОД 2.1, ОД 2.2, ОД 2.3, ОД 3, ОД 3.1, ОД 3.2, ОД 3.3
1	2	3	4
<b>Предпринимательство</b>	<b>Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1- 4.10</b>	<b>4.0</b>	
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1	<b>Р</b>

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

1	2	3	4
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	<b>Р</b>
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	<b>Р</b>
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	4.4	<b>Р</b>
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	<b>Р</b>
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	<b>Р</b>
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	<b>Р</b>
Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр)	4.8	<b>Р</b>

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

	и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон		
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	4.9	<b>Р</b>
Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	4.9.1	<b>Р</b>
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)	4.10	<b>Р</b>

**Условные обозначения к таблице:**

Р - основной вид разрешенного использования

У - условно разрешенный вид использования

В – вспомогательный вид использования

«-» - не регламентируется

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

**Табл 3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Зона	Минимальная Площадь, га	Минимальная длина по уличному фронту, м	Минимальная ширина на/глубина, м	Максимальный процент застройки, %	Минимальный процент озеленения, %	Максимальная Высота здания До конька крыши, м	Максимальная высота оград, м	Максимальная площадь, га	Минимальный отступ от красной линии (м)	Минимальные отступы от границы земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ОД 1- ОД 3	0,04	10	20	60	20	16	НР	НР	5	РПН

### 3.2 Характеристика планируемого развития территории

#### 3.2.1 Плотность и параметры застройки

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Кол.
1	Площадь проектируемой территории	кв . м.	600

#### 3.2.2 Характеристика жилого фонда и строительства

Существующие объекты застройки, представлены индивидуальными нежилыми строениями в кирпичном исполнении.

Проектом межевания территории предусматривается перераспределение земельного участка, на котором расположен объекты капитального строительства с землями государственная и муниципальная собственность на которые не разграничена, с целью приведения границ данных земельных участков в соответствие для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

### **3.2.3 Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории**

Развитие системы социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, а также застройки в границах зоны планируемого размещения проектируемого объекта не предусмотрено.

В границах проектируемой территории ,с целью благоустройства, проектом предусматривается зона отдыха и рекреации. Доступ к данной территории планируется обеспечить за счет пешеходной зоны (прохода).

Система озеленения территории должна быть направлена на улучшение условий отдыха и создания благоприятной экологической обстановки.

В соответствии с требованиями «Региональных нормативов градостроительного проектирования» суммарная площадь озелененных территорий общего пользования на проектируемой площадке следует принимать 12м<sup>2</sup>/чел.

В ходе озеленения проектной площадки необходимо грамотно подойти к выбору ассортимента растительности. Следует выбирать те породы деревьев и кустарников, которые устойчивы к местным климатическим условиям, будут способствовать очищению атмосферы от загрязняющих веществ.

Вывоз мусора с территории рассматриваемой проектом межевания территории, осуществляется по существующей схеме на площадку для контейнеров ТКО в расположенной на территории с. Коварды.

### **3.2.4 Территории общего пользования** **3.2.5 Территория проекта имеет Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории**

сложившуюся транспортную структуру. Территорией общего пользования в границах проектируемой территории являются улицы и дороги общего пользования с. Коварды. Улично-дорожная сеть и проезды с асфальтовым покрытием.

Улично-дорожная сеть входит в состав всех функциональных зон и представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

### **3.2.6 Инженерная инфраструктура**

Вопросы инженерного оборудования в проекте не рассматривались. Разработка данного раздела не предусмотрена техническим заданием проекта.

## **4 Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет**

Территория, рассматриваемая проектом расположена в границах кадастрового квартала К№ 02:19: 020701

## **5 Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков**

Категория земель образуемых земельных участков - земли населенных пунктов.

---

## 6. Характеристики земельных участков

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается через земли общего пользования кадастрового квартала К№ 02:19:020701.

**Условный номер земельного участка 02:19:020701:3У1**

**Адрес:** Республика Башкортостан, р-н. Гафурийский, с/с. Ковардинский, с. Коварды, ул. Заки Валиди, д. 32 а

**Площадь земельного участка 600 м<sup>2</sup>**

**Вид разрешенного использования земельного участка : Магазины**

### Образование земельного участка 02:19:020701:3У1

№ п/п	Обозначение	Площадь м <sup>2</sup>
1	02:19:020701:160	117
2	:Т/п1	473
	Итого	
3	02:19:020701:3У1	600

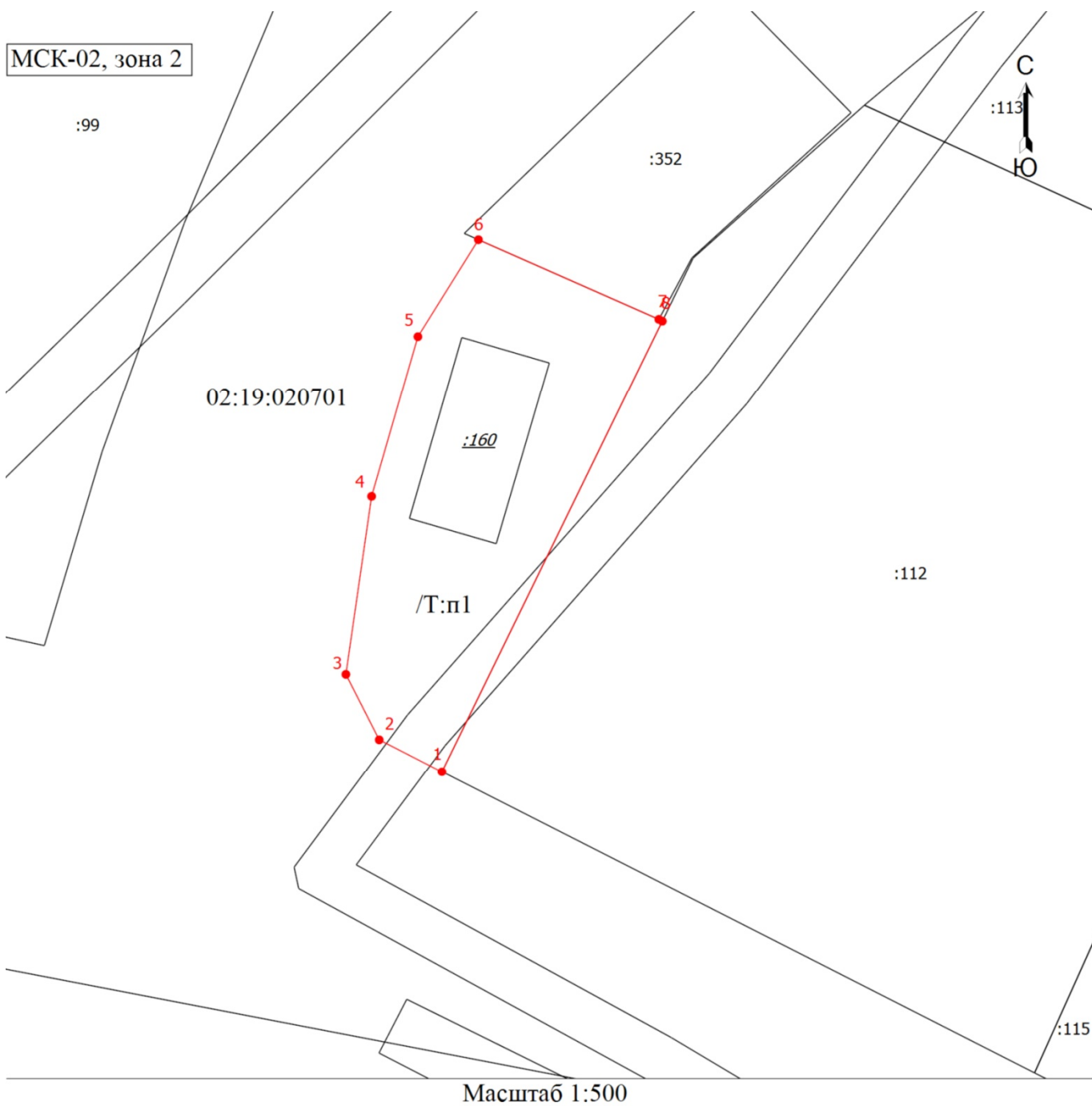


Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды

**Таб. 4 Каталог Координат**

<b>Условный номер земельного участка 02:19:020701:ЗУ1</b>			
<b>Обозначение характерных точек границ</b>	<b>Координаты, м</b>		
	( Значения координат, полученные с использованием указанных технологических и программных средств, указываются с округлением до 0,01 метра)		
	<b>X</b>	<b>Y</b>	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	
1	601021.48	2217027.73	
2	601024.14	2217022.56	
3	601029.54	2217019.81	
4	601044.21	2217021.93	
5	601057.44	2217025.75	
6	601065.45	2217030.74	
7	601058.87	2217045.62	
8	601058.72	2217045.91	
1	601021.48	2217027.73	

Проект межевания территории, для перераспределения земель находящихся в собственности с кадастровым номером 02:19:020701:160, земель и расположенных ул. Заки Валиди с.Коварды



Условные обозначения

- 1 - Обозначение новой характерной точки
- :112 - Кадастровый номер земельного участка
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- :160 - Исходный земельный участок
- 02:19:150512 - Номер кадастрового квартала
- :Т/п1 -

**Экспликация** Правила землепользования и застройки сельского поселения Ковардинский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан с. Коварды



Для замечаний