Муниципальное бюджетное учреждение «Гафурийский информационно-консультационный центр» МР Гафурийский район РБ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского района, Республики Башкортостан

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

2021

Муниципальное бюджетное учреждение «Гафурийский информационно-консультационный центр» МР Гафурийский район РБ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского района, Республики Башкортостан

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Начальник отдела Д.В. Кунафин

2021

Состав проекта планировки и межевания территории

с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского района, Республики Башкортостан

№ Тома	Наименование
1	**Основная часть.**
	Проект планировки и межевания территории с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков скадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского района, Республики Башкортостан
2	**Материалы по обоснованию.**
	Проект планировки и межевания территории с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского района, Республики Башкортостан

Содержание

Состав проекта межевания территории 3
Основная часть проекта межевания территории 5
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 11
Плотность и параметры застройки 11
Характеристика жилого фонда и строительства 11
Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории 12
Территории общего пользования 12
Инженерная инфраструктура 13
Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет 13
Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков 13
Характеристики земельных участков 13
Проект графическая часть 15

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Проект планировки и проект межевания территории с целью перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, расположенных в с. Красноусольский Гафурийского район Республики Башкортостан разработан МБУ «Гафурийский ИКЦ» на основании следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

- Письма-заявки сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан № 770 от 04.10.2021 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории»;
- Задание на разработку проекта планировки и проекта межевания территории;
- Кадастровых планов территории на кадастровые кварталы К№02:19:150507.

Проект планировки 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;
- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений,

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 планировки территории, перераспределения земель, находящихся в государственной собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 02:19:150507:1272, 02:19:150507:91, разработан на топографической съемке М 1:1000. Топографическая съемка выполнена в системе координат МСК-02 зона 2 и Балтийской системе высот.

1 Основные цели и задачи проекта планировки территории и проекта межевания территории

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

- обеспечение устойчивого развития территорий и выделения элементов планировочной структуры,
- 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, на которых расположены объекты капитального строительства;
- обоснование и законодательное оформление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ участков зеленых насаждений, схем организации улично-дорожной сети, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

Задачи:

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

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

При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проекта планировки и проекта межевания территории.

2 Характеристика современного состояния проектируемой территории

В административном отношении участок работ расположен в центре села Красноусольский муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан по ул. Октябрьская.

Село Красноусольский находится в границах Красноусольскиго сельского поселения, Гафурийского района, Республики Башкортостан. Является административным центром сельского поселения Красноусольский сельсовет.

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

Климатические условия района

Таблица 1.1

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

Климат рассматриваемой территории определяется малым количеством солнечной радиации зимой, воздействием северных морей и 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 принима-ют участие нерасчленённые современные и верхнечетвертичные озерно – аллювиальные отложения (la III-IV), перекрытые почвенно-растительным слоем мощностью 0,2м.

Геолого-литологический разрез исследуемой территории с учетом данных, полученных в ходе настоящих изысканий представляется в следующем виде (описание приводится сверху вниз):

Озерно – аллювиальные отложения (la III-IV) представлены суглинками легкими, мягкопластичной и текучепластичной консистенции, бурого и серого цвета, с прослоями супесей и пес-ков, с примесью органики. Отложения распространены повсеместно на всей территории площадки. Вскрытая мощность отложений составляет 2.8м.

Характер залегания перечисленных видов грунтов и их мощности приведены на инженерно – геологических разрезах и в инженерно-геологических колонках скважин (.

Рельеф в пределах трассы для строительства относительно ровный, характеризуется отметками поверхности земли от 127,72 м до 138,04 м в Балтийской системе высот 1977 г.

3 Сведения о размещении объекта на территории

3.1 Сведения об основных положениях документа территориального планирования, предусматривающего размещение линейного объекта

Основанием для разработки документации по планировке территории является письмо администрации сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан № 770 от 04.10.2021 г. «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории». В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан, утвержденными решением совета сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан от « 29 » июня 2018г. №4/29-249, проектируемая территория расположена в зоне населенного пункта- ЗН.

Зона населенного пункта

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ЗН	Зона населенного пункта	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	2.1	- озеленение и благоустройство территории; - отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая автостоянка; - площадки различного назначения; - хозяйственное строение; - скважина для забора воды;	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
		Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	2.2		Гостиничное обслуживание	4.7
		Блокированная жилая застройка	2.3			

вид территориальной зоны	основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
	наименование	код	наименование	наименование	код
			- септик; - колодец.		
	Обслуживание жилой застройки	2.7	- озеленение и благоустройство территории - стоянки для автомобилей.		
	Коммунальное обслуживание	3.1			
	Социальное обслуживание*	3.2			
	Бытовое обслуживание	3.3			
	Здравоохранение**	3.4			
	Образование и просвещение	3.5			
	Культурное развитие	3.6			
	Религиозное использование	3.7			
	Общественное управление	3.8			
	Обеспечение научной деятельности	3.9			
	Ветеринарное обслуживание	3.10			
	Деловое управление	4.1			
	Рынки	4.3			
	Магазины	4.4			
	Банковская и страховая деятельность	4.5			
	Общественное питание	4.6			
	Развлечения	4.8			
	Обслуживание автотранспорта	4.9			
	Отдых (рекреация)	5.0			
	Спорт	5.1			
	Природно-	5.2			

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
		познавательный туризм				
		Охота и рыбалка	5.3			
		Причалы для маломерных судов	5.4			
		Жилая застройка***	2.0			

* За исключением дома ребенка и дома престарелых в территории жилой застройки.
** За исключением санатория и больницы в территории жилой застройки.
*** Жилая застройка - вид разрешенного использования, устанавливаемый для земельных участков, предназначенных только для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Минимальный размер земельного участка должен быть не менее 0,6 га.

3.2 Характеристика планируемого развития территории

3.2.1 Плотность и параметры застройки

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Кол.
1	Площадь проектируемой территории	м2	209

3.2.2 Характеристика жилого фонда и жилищного строительства

Существующие объекты жилой застройки, представлены индивидуальными жилыми домами в кирпичном исполнении.

Проектом межевания территории предусматривается перераспределение 5 земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства (жилые дома, гаражи, объекты вспомогательного назначения) 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 Вологодской области» суммарная площадь озелененных территорий общего пользования на проектируемой площадке следует принимать 12 м2/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, поступающих от автодороги, препятствовать шумовому загрязнению.

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

3.2.4 Территории общего пользования

Территория проекта имеет сложившуюся жилую и транспортную структуру. Территорией общего пользования в границах проектируемой территории являются улицы и дороги общего пользования с. Красноусольский. 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 и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений и шумозащитных устройств, установки технических средств информации и организации движения.

3.2.5 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 планировки, расположена в границах кадастрового квартала К№ 02:19:150507.

5 Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков

Категория земель образуемых земельных участков - земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, устанавливается согласно, правил землепользования и застройки сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан, утвержденных решением совета сельского поселения Красноусольский сельсовет муниципального района Гафурийский район Республики Башкортостан от « 29 » июня 2018г. №4/29-249. Разрешенное использование образуемых земельных участков представлены в таблице «Характеристики земельных участков».

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается через земли общего пользования кадастрового квартала К№ 02:19:150507.

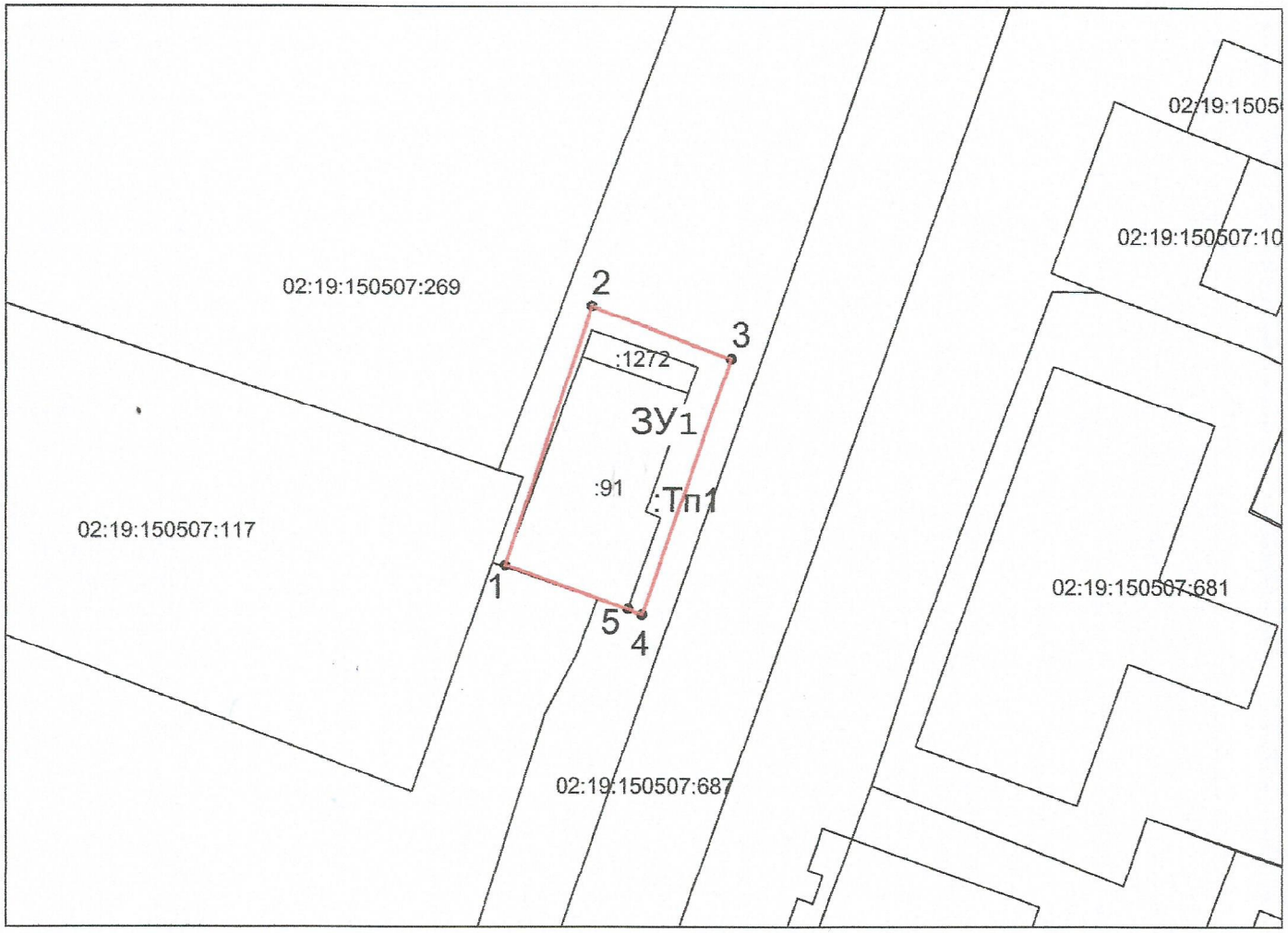
Каталог координат образуемых земельных участков представлен в приложении раздела 4 материалов по обоснованию проекта

Характеристики земельных участков

№№ п/п	**Кадастровый номер земельного участка/ Правообладатель**	**Условное обозначение земельного участка**	**Местоположение (адрес)**	**Категория земель/ разрешенное использование**	**Испрашиваемая площадь,кв.м.**
	2	3	4	5	6
1	02:19:150507	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Башкортостан, Гафурийский район, с/с. Красноусольский, с. Красноусольский, ул. Октябрьская, д. 4а	земли населенных пунктов/ Размещение и обслуживание магазина	209

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж проекта межевания территоиии



масштаб 1:500

Условные обозначения

ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка

:91 кадастровый номер земельного участка сведения о котором содержатся в ЕГРН

- граница образуемого земельного участка

2 - обозначение характерной точки земельного участка

Технико-экономические показатели

№№ пп	Наименование	Площадь м2	Примечание
1	:91	140	
2	:1272	17	
3	/Т:п1	52	
4	ЗУ1 площадь образуемого земельгного участка	209	

Начальник отдела Д.В. Кунафин

Условный номер земельного участка 02:19:150507:ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	X	У
1	565663.32	2197191.69
2	565681.95	2197198.53
3	565677.95	2197208.48
4	565659.54	2197201.50
5	565659.99	2197200.51
1	565663.32	2197191.69

Начальник отдела Д.В. Кунафин