



ҚАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 август 2020 йыл

№ 72

07 августа 2020 года

«Об утверждении проекта межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110321:392, 02:47:110321:404 (предыдущий кадастровый номер 02:47:110321:331) и землями кадастрового квартала 02:47:110321 (землями государственной или муниципальной собственности) в административных границах сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»

В соответствии с требованиями ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 2. ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110321:392, 02:47:110321:404 (предыдущий кадастровый номер 02:47:110321:331) и землями кадастрового квартала 02:47:110321 (землями государственной или муниципальной собственности) в административных границах сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан в целях перераспределения земельных участков:

1.1. Схема границ квартала 02:47:110321 и прилегающей территории с. Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, согласно приложения № 1;

1.2. Проект межевания территории разработан для установления границ застроенного и не застроенного земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим лицам для строительства земельные участки.

1.3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства - согласно приложения № 2.

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Уфимские Нивы» и разместить на официальном сайте администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» <http://mihailovka-ufa.ru/>.

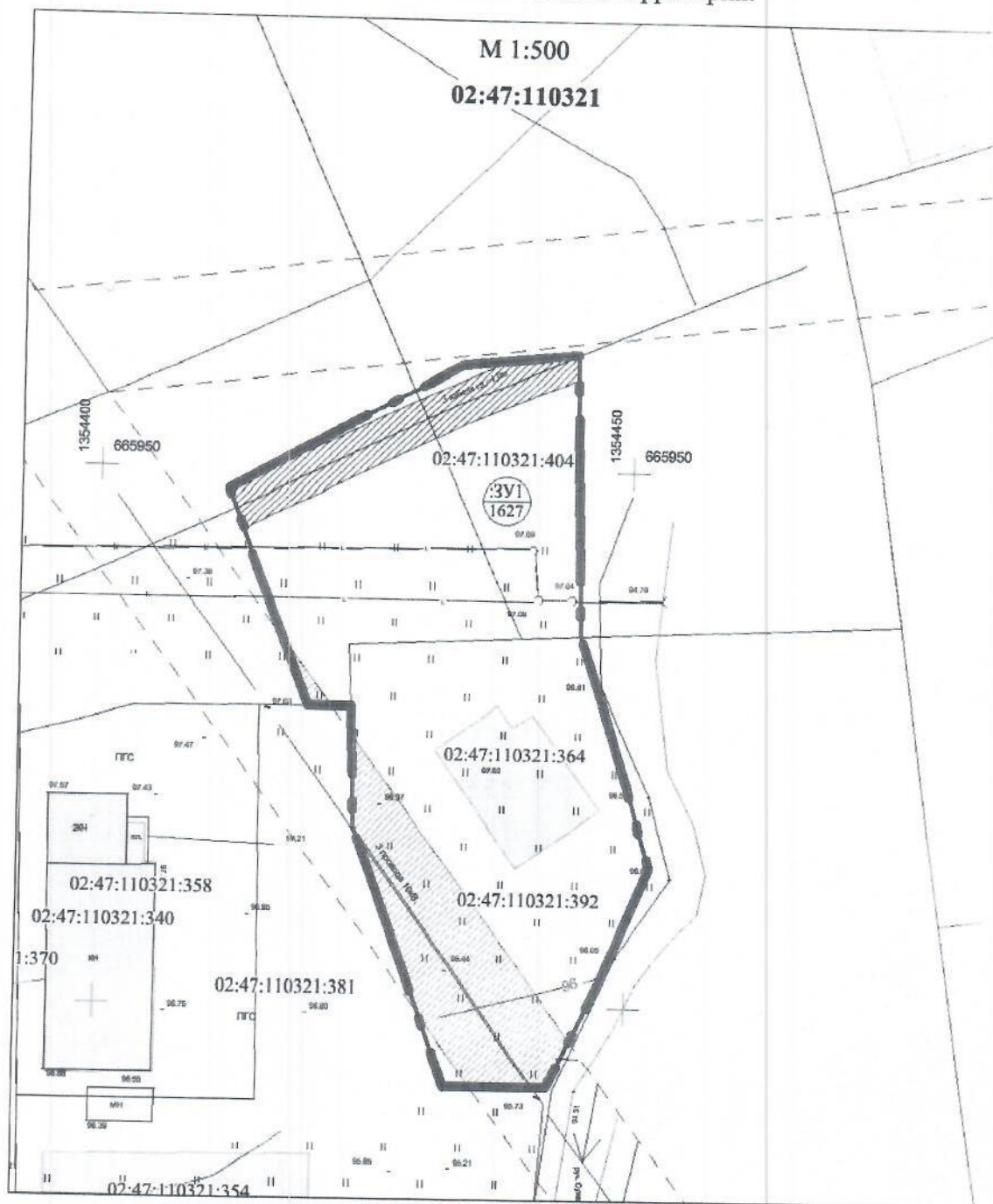
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава сельского поселения



Д.Г. Арсланов

2.2 Схема межевания территории.



Условные обозначения

	границы земельных участков по сведениям государственного кадастра недвижимости
	граница территории межевания
	граница проектируемого участка
	условный номер проектируемого участка / площадь проектируемого участка, кв.м.
	строения / здания по сведениям государственного кадастра недвижимости
02:47:110321:392	кадастровый номер земельного участка
	граница зоны действия сервитута

Пояснительная записка.

Проект межевания территории разработан для установления границ застроенного и не застроенного земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим лицам для строительства земельные участки.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (часть 1 ст. 41 ГрК РФ).

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрК РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (п.1 части 2 ст. 43 ГрК РФ).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения (часть 1 ст. 43 ГрК РФ).

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил (часть 9 ст. 43 ГрК РФ).

Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости (п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ).

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию

и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. (п. 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Проект межевания территории разработан на территорию, располагающуюся в административных границах села Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка с условным кадастровым номером 02:47:110321:3У1 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110321:392 (разрешенное использование: «Для размещения производственных зданий»), 02:47:110321:404 (разрешенное использование: «Деловое управление»).

Проектируемый земельный участок с условным номером 02:47:110321:3У1 имеет площадь 1627 кв.м. Протяженность с севера на юг составляет 68,54 м., с запада на восток – 40,21 м. Рельеф местности имеет уклон в южную сторону, перепад высот составляет около 1 м.

Основание для разработки проекта

Проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110321:392, 02:47:110321:404 (предыдущий кадастровый номер 02:47:110321:331) и землями кадастрового квартала 02:47:110321 (землями государственной или муниципальной собственности) в административных границах сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан выполнен на основании:

6. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 02:47:110321:392 от 25.03.2020 г. № 99/2020/321877682.

7. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 02:47:110321:404 от 26.05.2020 г. № 99/2020/330291117.

8. Кадастрового плана территории Филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан от 31.03.2019 г. № 02/19/1-363232 на кадастровый квартал 02:47:110321.

9. Технического отчета о выполненных инженерных изысканиях 08-БГИ-18, выполненный ООО «БашГеоИзыскания» в 2018 г.

10. Постановления от 23 апреля 2020 г. № 38 «О разработке проекта межевания территории по образованию земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110321:392 и 02:47:110321:404 путем перераспределения, с. Михайловка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» СП Михайловский сельсовет МР Уфимский район Республики Башкортостан.

Размещение участка в плане республики

Проектируемая территория входит в состав муниципального района Уфимский район РБ.

Планировочная зона: в административных границах сельского поселения Михайловский сельсовет.

Территориальная зона: КП – коммерческо-производственная.

Кадастровый номер квартала: 02:47:110321.

Рельеф на участке – равнинный, средней сложности, часть территории застроена, абсолютные отметки рельефа изменяются в пределах 96,97-97,09 м. Территория земельного участка с кадастровым номером 02:47:110321:392 застроена, земельного участка с кадастровым номером 02:47:110321:404 не застроена, имеются наземные и подземные коммуникации.

Общие положения

Задачами разработки проекта межевания территории является обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- установление границ земельного участка с учетом возможности размещения объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования в установленной территориальной зоне, установленной генеральным планом сельского поселения Михайловский сельсовет, правилами землепользования и застройки СП Михайловский сельсовет МР Уфимский район Республики Башкортостан.

Проект межевания территории в виде графических и текстовых материалов является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Местоположение проектируемых земельных участков определено с учетом границы территориальной зоны, границ смежных земельных участков и границ фактического землепользования (для существующих объектов капитального строительства) за счет свободных земель населенных пунктов.

В проекте межевания территории учтены интересы третьих лиц.

На проектируемых земельных участках объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, отсутствуют.

В плане межевания территории указаны:

- границы территории межевания;
- границы формируемых земельных участков;
- существующие сооружения.

На земельном участке с кадастровым номером 02:47:110321:392 имеется здание с кадастровым номером 02:47:110321:364, на земельном участке с кадастровым номером 02:47:110321:404 по сведениям Единого государственного реестра недвижимости имеется сооружение с кадастровым номером 02:47:000000:10801.

Привязка границ проектируемого земельного участка осуществлена к пунктам государственной геодезической сети, опорно-межевой сети. На плане межевания территории обозначены границы образуемого земельного участка,

условный номер образуемого земельного участка. План межевания выполнен с учетом обеспечения условий эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно

- 1) Правил землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет МР Уфимский район Республики Башкортостан утвержденных Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 16.01.2012г. № 71,
- 2) Решения Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 04.09.2019г. №471 «Об утверждении Внесения изменений правил землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»,
- 3) Генерального плана сельского поселения Михайловский сельсовет МР Уфимский район Республики Башкортостан утвержденного Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 12 марта 2020 г. года № 80 «Об утверждении внесений изменений в Генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»,
- 4) Распоряжения Правительства Республики Башкортостан от 17.02.2020 г. № 124-р о согласовании проекта «Внесение изменений в генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» проектируемый земельный участок, расположен в территориальной зоне «КП» - коммерческо-производственная зона. Коммерческо-производственная зона предназначена для объектов, сочетающих коммерческие и производственные виды деятельности разрешенных нормативными правовыми документами, на территории санитарно-защитных зон, с площадью озеленения не менее 40% (раздел 3.12. Правил землепользования и застройки).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне КП (таблица 2 раздел 3.12. Правил землепользования и застройки) составляют:

- 5) минимальная/максимальная площадь, кв.м. – 800/ не подлежит установлению;
- 6) минимальный отступы от границ красных линий / от межевой границы (м) – не подлежат установлению;
- 7) минимальная ширина по уличному фронту (м) – не подлежит установлению;
- 8) максимальное количество этажей – не подлежит установлению;
- 9) максимальный коэффициент застройки (%) – 60;
- 10) минимальный коэффициент озеленения (%) – 40;
- 11) высота ограждения (м) – 2,0.

Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при перераспределении образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п.3 ст. 11.2 ЗК РФ).

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (ч.2 ст. 7 ЗК РФ).

Указанный классификатор утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года №540.

Для образуемого земельного участка с условным номером 02:47:110321:3У1 установлен вид разрешенного использования – «Деловое управление», площадь – 1627 кв.м.

Основные показатели по проекту межевания

В границах проектирования сформирован один участок:

условный номер: 02:47:110321:3У1,

площадь: 1627 кв.м.;

разрешенное использование: «Деловое управление»;

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона – коммерческо-производственная зона КП.

Земельный участок с условным номером 02:47:110321:3У1 образуется из земельного участка с кадастровым номером 02:47:110321:392 площадью 900 кв.м., части земельного участка с кадастровым номером 02:47:110321:404 площадью 282 кв.м. и земель кадастрового квартала 02:47:110321 (земель государственной или муниципальной собственности) площадью 445 кв.м. Оставшаяся часть земельного участка с кадастровым номером 02:47:110321:404 площадью 1866 кв.м. передаётся в земли государственной или муниципальной собственности.

Право прохода (проезда) к образуемому земельному участку обеспечивается посредством земель государственной или муниципальной собственности, земель общего пользования.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для оформления на него прав после утверждения проекта межевания территории и признания объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Таблица 1. Техничко-экономические показатели по проекту межевания территории.

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Показатель
1	Территория межевания	кв.м.	1627
2	Количество сформированных земельных участков	шт.	1
3	Площадь сформированного земельного участка 02:47:110321:ЗУ1	кв.м.	1627
4	Площадь изъятия земельного участка 02:47:110321:404	кв.м.	282
5	Площадь изъятия земель кадастрового квартала 02:47:110321	кв.м.	445
6	Площадь отчуждения земельного участка 02:47:110321:404	кв.м.	1866

Проектные материалы.

Разбивочный план межевания территории

План межевания территории выполнен на топографической основе М1:500, на котором указаны границы территории межевания, границы образуемого земельного участка.

Разбивка земельного участка приведена внутри кадастрового квартала 02:47:110321. Привязка приведена к пунктам ГГС в системе координат МСК-02. На плане межевания территории обозначены существующие границы земельных участков по сведениям кадастра, границы образуемого земельного участка.

Координаты и площадь образуемого земельного участка с условным номером 02:47:110321:ЗУ1 земельных участков приведены в таблице 2.

Таблица 2. Ведомость земельных участков с координатами поворотных точек границ

№ участка	Наименование участка, целевое назначение	Площадь, кв.м.	№ точки	Координата X	Координата Y
1	2	3	4	5	6
02:47:110321:ЗУ1	Деловое управление	1627	1	665948,06	1354411,92
			2	665957,61	1354429,29
			3	665960,03	1354433,69
			4	665961,15	1354444,65
			5	665934,64	1354445,36
			6	665928,22	1354447,45
			7	665920,52	1354449,95
			8	665912,88	1354452,16
			9	665902,22	1354447,65
			10	665892,62	1354442,85

			11	665892,65	1354433,18
			12	665916,53	1354424,20
			13	665927,91	1354423,84
			14	665927,84	1354419,78
			1	665948,06	1354411,92

План границ земельных участков с оценкой изъятия земель

План выполнен на топографической основе М 1:500, на котором указаны границы территории межевания, границы формируемого земельного участка, зарегистрированные земельные участки.

Границы земельных участков нанесены на основании выписок из Единого государственного реестра недвижимости.