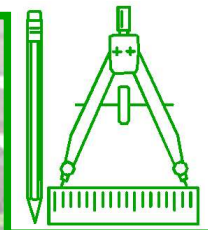


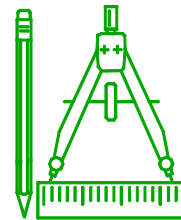
Юридический адрес: 453167, Республика Башкортостан,
Стерлитамакский район, с. Наумовка, ул. Ленина, 49
Фактический адрес: 453124, Республика Башкортостан,
г. Стерлитамак, ул. Худайбердина, д. 16 8 /3473/ 25-96-10
ИНН/КПП 0242009612/024201001,
р/с 40701810300001000553
г. Уфа, БИК 048073001, л/с 20310000010,
в ГРКЦ НБ Республики Башкортостан Банка России



**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту внесения изменений карты
градостроительного зонирования в части
границ территориальных зон
сельского поселения Казадаевский сельсовет**

Шифр: 28/12.2019

Юридический адрес: 453167, Республика Башкортостан,
Стерлитамакский район, с. Наумовка, ул. Ленина, 49
Фактический адрес: 453124, Республика Башкортостан,
г. Стерлитамак, ул. Худайбердина, д. 16 8 /3473/ 25-96-10
ИНН/КПП 0242009612/024201001,
р/с 40701810300001000553
г. Уфа, БИК 048073001, л/с 20310000010,
в ГРКЦ НБ Республики Башкортостан Банка России



**ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту внесения изменений карты
градостроительного зонирования в части
границ территориальных зон
сельского поселения Казадаевский сельсовет
Шифр: 28/12.2019**

Проектная организация:

Начальник МБУ «АПБ»

_____/Сергеева Р.А./

Инженер-проектировщик МБУ «АПБ»

_____/Латыпова В.В./

Содержание

№	Наименование
Общая пояснительная записка	
1	Основание к проекту внесения изменений в карту градостроительного зонирования
2	Природные условия района
3	Характеристика земельного участка
4	Проектное решение
5	Нормативная документация
Графическая часть	
1	Ситуационный план
2	Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории
3	Выкопировка из генерального плана Казадаевский сельсовет
4	Зоны с особыми условиями использования территории
5	Схема размещения водоохранных зон
6	Схема градостроительного зонирования

1. Основание к проекту внесения изменений в карту градостроительного зонирования

Изменение карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон сельского поселения Казадаевский сельсовет возникло в связи обращением Мустафина Т.А.

2. Природные условия района

Казадаевский сельсовет расположен в лесостепной зоне. В соответствии с природным и агроклиматическим зонированием, территория Казадаевского сельсовета относится к лесостепной природной зоне: теплomu с незначительной засушливостью агроклиматическому району.

Средняя месячная температура воздуха самого холодного месяца (января) составляет -12,5°С.

Средняя месячная температура воздуха самого теплого месяца (июля) составляет +20,1°С.

Средняя из минимальных температур воздуха января составляет 16,6°С.

Средняя из максимальных температур воздуха июля составляет +26,4°С.

Рельеф

Местность находится на пологоувалистой части Прибельской Равнины с эрозионно-аккумулятивным характером рельефа.

Абсолютные отметки на проектируемой территории колеблются от 150м до 200м.

Территория Казадаевского сельсовета Стерлитамакского района расположена у бассейна реки Асава. Гидрография представлена р. Асава, протекающей к югу от села по направлению с запада на восток, также по восточной части села протекает ручей без названия, к северо-востоку от села за проектной границей расположен пруд.

Эрозионные процессы представлены оврагообразованием и наиболее широко распространены по левому берегу р.Асава.

Климатические условия для строительства

По климатическому районированию территории России для строительства на территории сельского поселения Казадаевский сельсовет относится к климатическому подрайону IV. Расчетная температура для проектирования отопления равна -35°С (температура самой холодной пятидневки обеспеченностью 0,92). Продолжительность отопительного периода (со среднесуточной температурой воздуха <8°С) равна 208 дням. Максимальная глубина промерзания почвы раз в 10 лет равна 152 см, раз в 50 лет – 207 см.

3. Характеристика земельного участка

Казадаевский сельсовет - муниципальное образование в Стерлитамакском районе Республики Башкортостан. Расположен у восточной границы района. На востоке граничит с ГО город Стерлитамак, на юге – с Отрадовским сельсоветом, на юго-западе – с Рязановским с/с, на западе – с Буриказгановским с/с, на северо-западе – с Аургазинским районом, на севере – с Подлесненским сельсоветом, на северо-востоке – с Рощинским и Красноярским сельсоветами.

В состав Казадаевского сельсовета входит 8 населенных пунктов:

центр сельсовета с. Новое Барятино, с. Асаво-Зубово, д. Восточный, д. Казадаевка, с. Кармаскалы, д. Марьевка, д. Муравей, с. Старое Барятино, д.Муравей.

Расстояние до районного центра (Стерлитамак) – 11 км, до центра сельсовета (Новое Барятино) – 2 км, до ближайшей ж/д станции (Стерлитамак) – 11 км

Существующая планировочная структура вытянута в юго-западном направлении вдоль реки Куганак. Общественный центр расположен в центральной части села.

Согласно данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан:

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

28/12.2019-ОПЗ

Земельный участок	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Площадь части ЗУ, кв.м.	Характеристика обременения
02:44:150601:133	1206	Индивидуальное жилищное строительство	161	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года №160), РБ. Стерлитамакский район. Охранная зона ВЛ 10 кВ Ф-2 АПФ-ТП-2041 АПФ, Ф-3 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-6 АПФ-РП-Рошинский ОЗ, Ф-9 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-10 АПФ-ТП-2046 АПФ, Ф-12 АПФ-Рязановка, Ф-15 АПФ-Школа ООО"Башкирэнерго", зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 02.00.2.51, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
			весь	Аренда (в том числе, субаренда), Мустафин Т. А.

4. Проектное решение

На основании заявления Мустафина Тимура Альбертовича было подготовлено Техническое обоснование к проекту внесения изменений карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон сельского поселения Казадаевский сельсовет.

Земельный участок 02:44:150601:133, а так же участок 02:44:150601:77, который расположен по-соседству, попали в две территориальные зоны:

Ж-1 (жилая зона) и С-3 (зона для ведения сельскохозяйственной деятельности), что противоречит ст.30 п.4 ГрК РФ «На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне».

Таким образом предлагается внести следующие изменения в границы территориальных зон кадастрового квартала 02:44:150601:

- изменить границы территориальной зоны «С-3», согласно прилагаемой ведомости поворотных точек (лист 12). Включив данную границу в зону «Ж-1».

Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования
Для индивидуального жилищного строительства		Садоводство
Для ведения личного подсобного хозяйства		Ведение садоводства
Блокированная жилая застройка		
Передвижное жилье		

Согласно Градостроительному регламенту территориальная зона «Ж-1» предназначена для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

Корректировка графического вида карты градостроительного зонирования не нарушает сложившуюся застройку, соответствует градостроительным нормам, действующих на территории сельского поселения Казадаевский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район.

После утверждения проекта, в соответствии со ст. 31,32,33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, ст.28 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ (в ред. от 23.06.2016 №197-ФЗ) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Правилами землепользования и застройки территории сельского поселения Казадаевский сельсовет (в новой редакции от 27.07.2018 г. 213) результаты публичных слушаний опубликовать в газете и разместить информацию на официальном сайте.

5. Нормативная документация

Работы по разработке проекта выполнены в соответствии с требованиями следующих правовых и нормативно-технических документов:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 13.08.2019);
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (ред. от 02.08.2019);
3. Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан (Приказ об утверждении №211 от 01.08.2016);
4. Закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. №78-ФЗ (с изм. от 03.08.2015);
5. СНиП 2.01.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказом Минрегиона России от 28 декабря 2010 г. N 820 утвержден и введен в действие с 20 мая 2011 г. актуализированная редакция настоящего документа с шифром СП 42.13330.2011);
6. Генплан сельского поселения Казадаевский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (в редакции от 23.12.2013г. №172);
7. Правила землепользования и застройки территории сельского поселения Казадаевский сельсовет муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан (в новой редакции от 27.07.2018 г. 213).

								28/12.2019-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ПРИЛОЖЕНИЯ

						28/12.2019-ОПЗ	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Ситуационный план



Условные обозначения:

 - рассматриваемая территория

 - кадастровый квартал

						28/12.2019-ТО			
						ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ к проекту внесения изменений карты градостроительного зонирования в части границ территориальных зон сельского поселения Казадаевский сельсовет			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	Заказчик: Мустафин Т.А.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.				Латыпова В.В.			ТО		
Начальник				Сергеева Р.А.					
						Ситуационный план	МБУ "АПБ"		

Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории

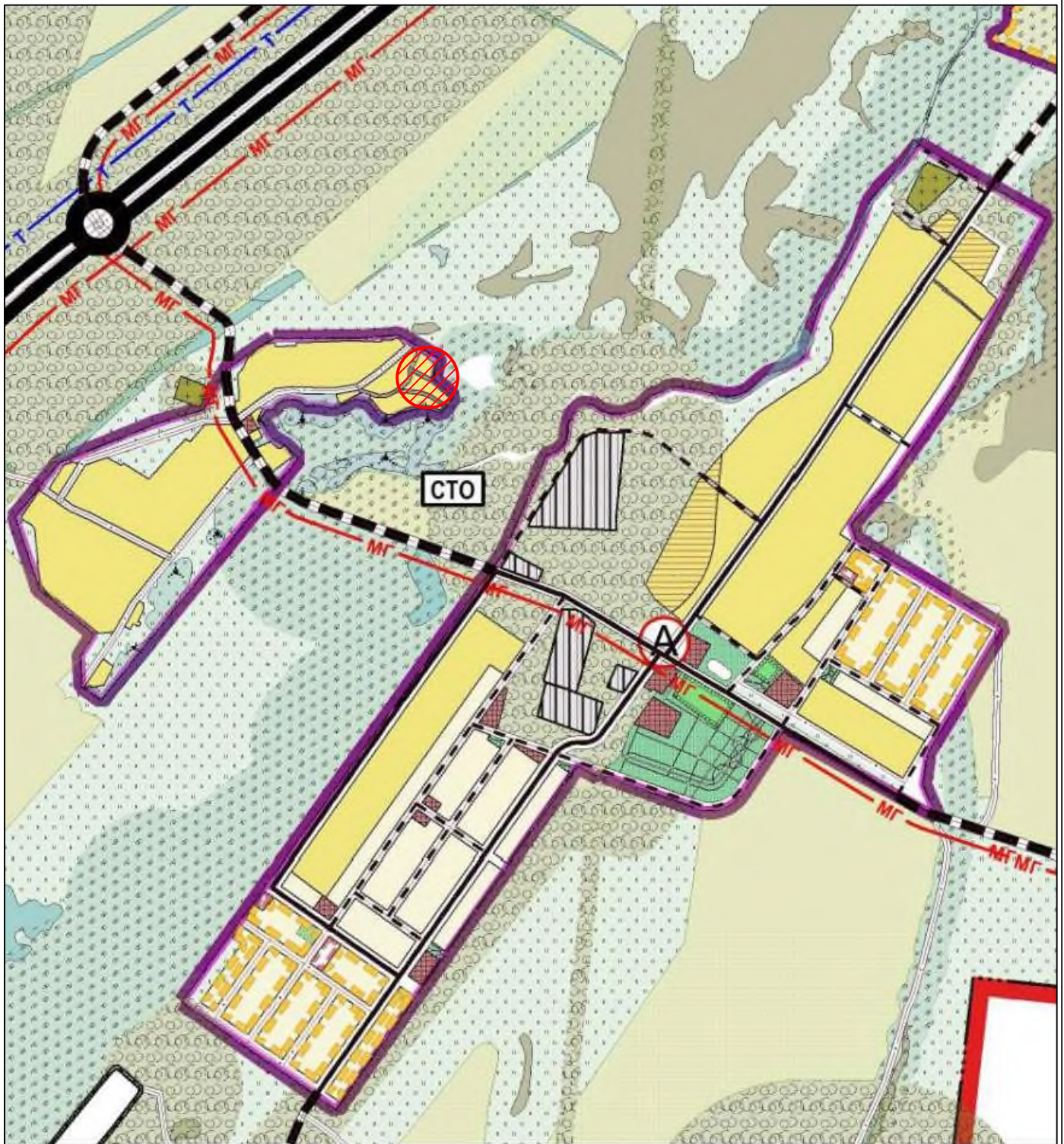


Условные обозначения:





- рассматриваемый земельный участок 02:44:150601:133
- 66 - существующий кадастровый участок 500 - объект капитального строительства
- 150601 - кадастровый квартал

					28/12.2019-ТО			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Заказчик: Мустафин Т.А.	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Латыпова В.В.				ТО		
Начальник		Сергеева Р.А.			Схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории			
					МБУ "АПБ"			

Выкопировка из генерального плана Казадаевский сельсовет



Условные обозначения:

-  - рассматриваемая территория
-  - зона усадебной застройки
-  - граница населенного пункта
-  - граница сельсовета

					28/12.2019-ТО			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Заказчик: Мустафин Т.А.	Стадия	Лист	Листов
						ТО		
Разраб.		Латыпова В.В.			Выкопировка из генерального плана Первомайский сельсовет	МБУ "АПБ"		
Начальник		Сергеева Р.А.						

Зоны с особыми условиями использования территории



Условные обозначения:

- рассматриваемый земельный участок 02:44:150601:133

- 02.00.2.51. РБ, Стерлитамакский район, Охранная зона ВЛ 10 кВ Ф-2 АПФ-ТП-2041 АПФ, Ф-3 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-6 АПФ-РП-Роцинский ОЗ, Ф-9 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-10 АПФ-ТП-2046 АПФ, Ф-12 АПФ-Рязановка, Ф-15 АПФ-Школа ООО "Башкирэнерго"

					28/12.2019-ТО			
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Заказчик: Мустафин Т.А.	Стадия	Лист	Листов
						ТО		
					Зоны с особыми условиями использования территории	МБУ "АПБ"		
<i>Разраб.</i>		Латыпова В.В.						
<i>Начальник</i>		Сергеева Р.А.						

Схема градостроительного зонирования (существующее положение)

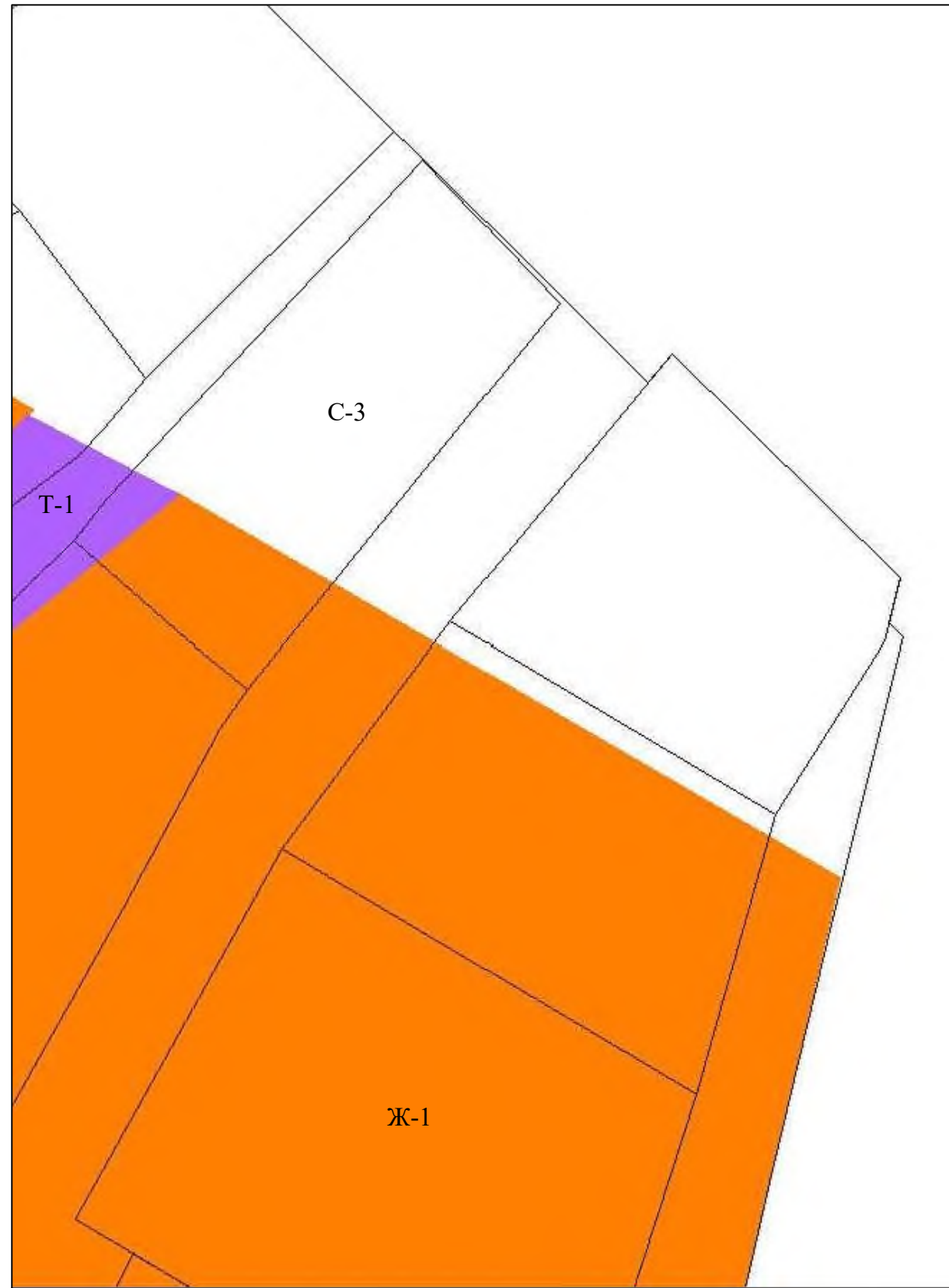
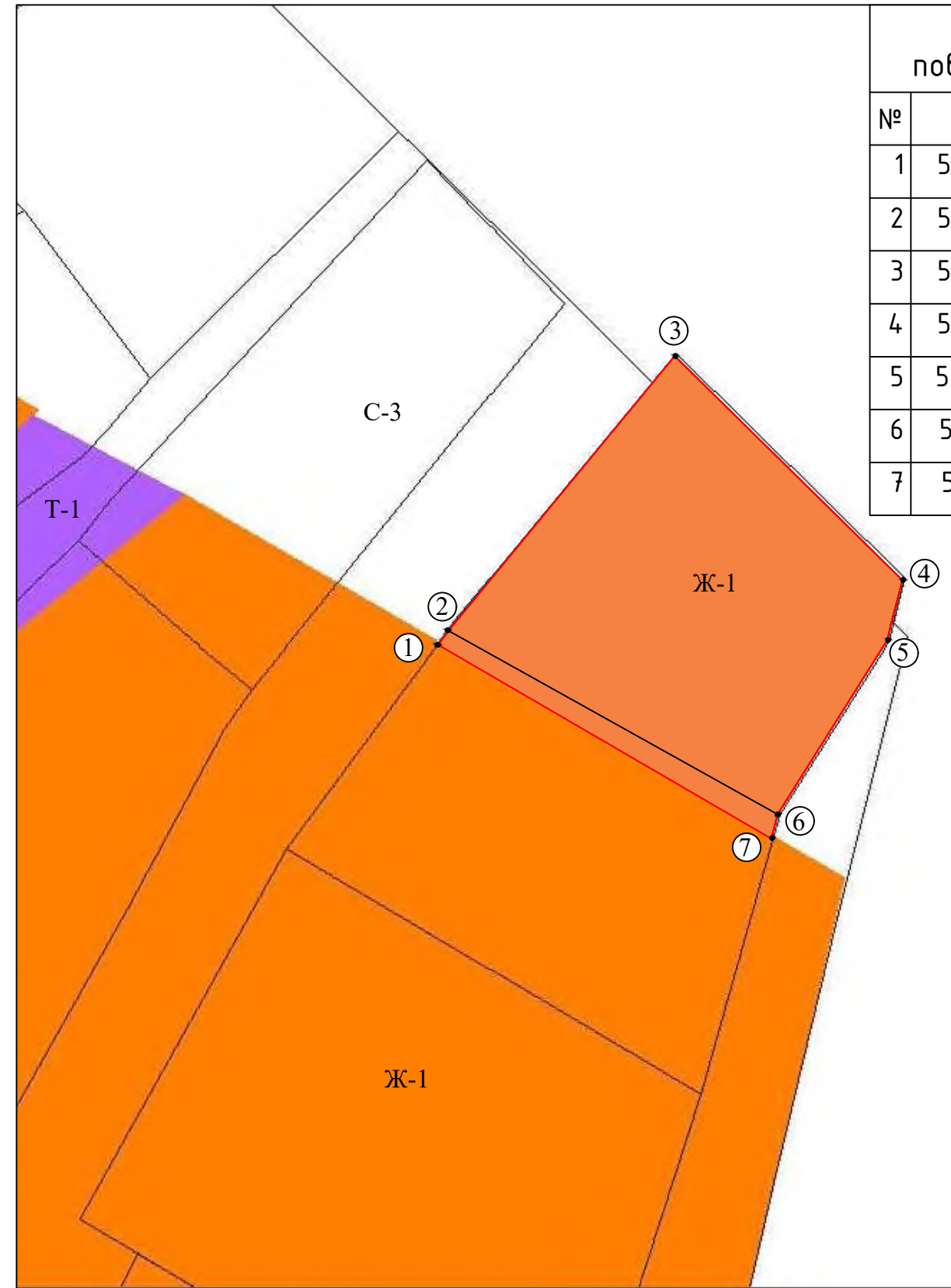


Схема градостроительного зонирования (проектное положение)



Координаты поворотных точек		
№	X	Y
1	544350,27	1357097,36
2	544352,57	1357099,10
3	544380,82	1357122,38
4	544357,07	1357146,60
5	544350,46	1357144,99
6	544332,14	1357133,47
7	544329,71	1357132,75

Условные обозначения:

- рассматриваемая территория
- существующие кадастровые участки
- С-3 - зона для ведения сельскохозяйственной деятельности
- жилая территориальная зона
- зона транспортной инфраструктуры
- 1 - номер поворотной точки

28/12.2019-ТО

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту внесения изменений карты градостроительного зонирования
в части границ территориальных зон сельского поселения Казадаевский сельсовет

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Разраб.				Латыпова В.В.	
Начальник				Сергеева Р.А.	

Заказчик: Мустафин Т.А.	Стадия	Лист	Листов
	ТО		
Схема градостроительного зонирования			МБУ "АПБ"

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала: 02:44:150601				
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.11.2009		
7	—				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 02:44:150601:503				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, Стерлитамакский р-н, с/с Казадаевский, д Муравей, ул Горная, д 61, корп А				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: Индивидуальное жилищное строительство				
12	Площадь: 1206 +/- 24кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 69803.28 руб.				
14	Система координат: МСК-02, зона 1				
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют				
16	Особые отметки: —				
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные				
18	Дополнительные сведения:				
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —			
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
19	Сведения о кадастровых инженерах: —				

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

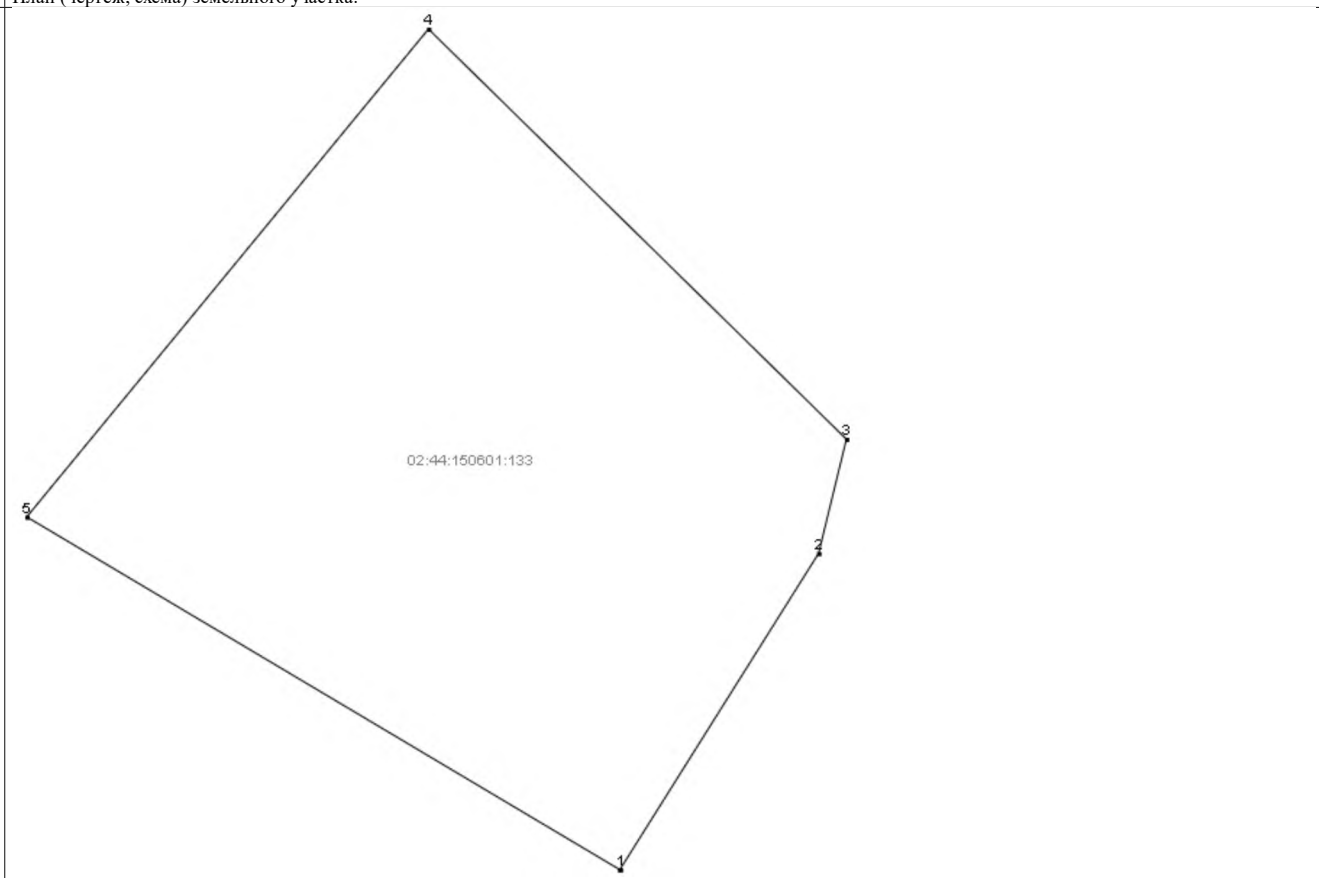
(подпись)

О.В. Егель

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
					
5	Масштаб: —				

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.В. Егель
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	
	1	2	3	4	
4	1	1	161	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 года №160), РБ. Стерлитамакский район. Охранная зона ВЛ 10 кВ Ф-2 АПФ-ТП-2041 АПФ, Ф-3 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-6 АПФ-РП-Рошинский ОЗ, Ф-9 АПФ-ТП-2045 АПФ, Ф-10 АПФ-ТП-2046 АПФ, Ф-12 АПФ-Рязановка, Ф-15 АПФ-Школа ООО"Башкирэнерго", зона с особыми условиями использования территорий, № 1, 02.00.2.51, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	
	2	—	весь	Аренда (в том числе, субаренда), Мустафин Т. А.	

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

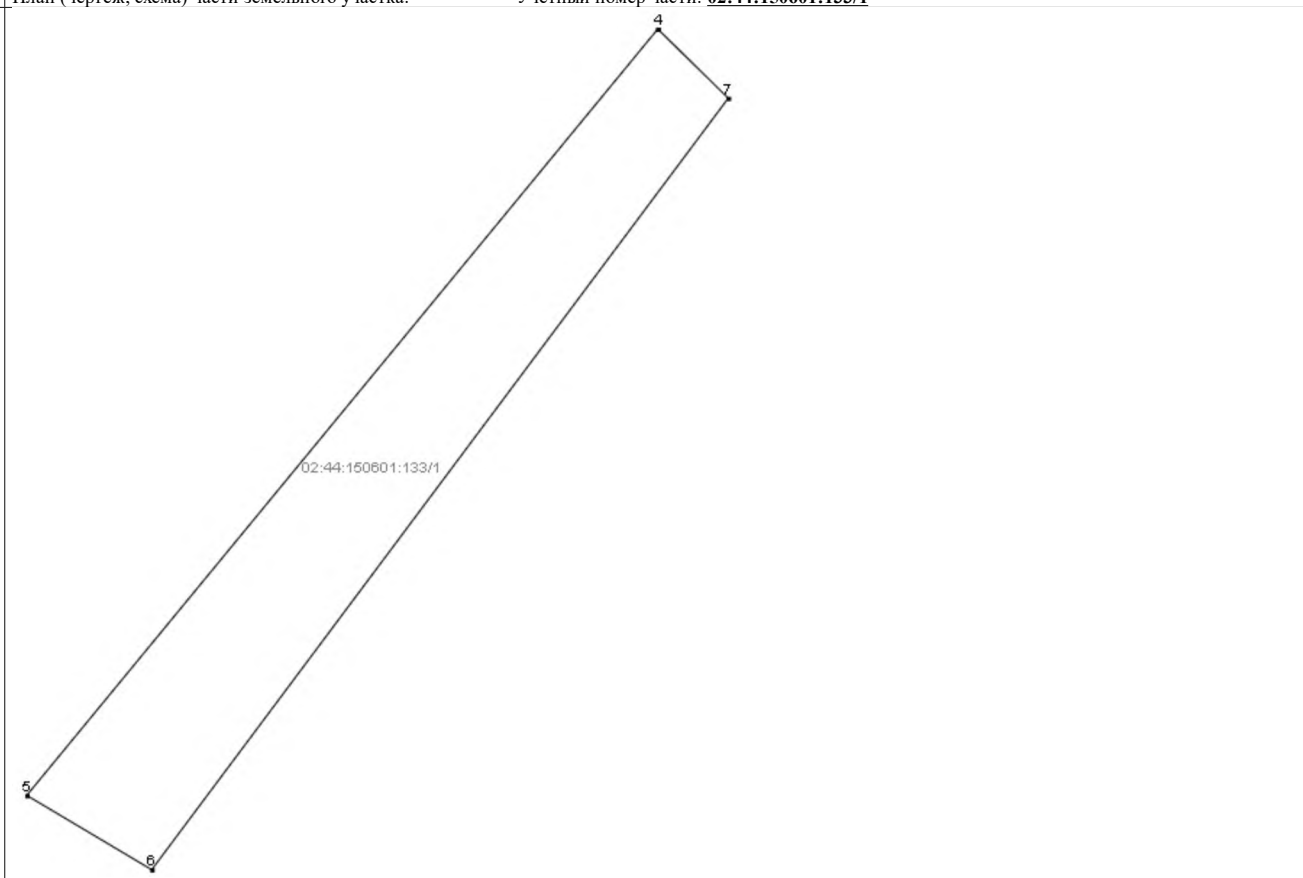
(подпись)

О.В. Егель

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 02:44:150601:133/1		
					
5	Масштаб: —				

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.В. Егель
(инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133				2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
Описание местоположения границ земельного участка:								
4	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	5	300° 44'	39.98	—	02:44:150601:77	Адреса правообладателей прилагаются на дополнительном листе
	2	2	1	212° 10'	21.64	—	—	—
	3	3	2	193° 41'	6.80	—	02:44:151301:130	Адрес отсутствует
	4	4	5	219° 29'	36.61	—	—	—
	5	4	3	134° 26'	33.92	—	02:44:151301:130	Адрес отсутствует
	6	5	6	120° 44'	5.36	—	—	—
	7	5	4	39° 29'	36.61	—	—	—
8	6	7	36° 48'	35.51	—	—	—	
9	7	4	314° 27'	3.64	—	—	—	

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.В. Егель
(инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133		2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
4	Адреса правообладателей смежных участков:					
	Номер п/п	Номер смежного участка			Адрес правообладателя	
	1	2			3	
1	02:44:150601:77			Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Щербакова, д.4, кв.35		

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.В. Егель
(инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"18" октября 2019г. № 02/19/1-1176520

1	Кадастровый номер: 02:44:150601:133			2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
Описание поворотных точек границ земельного участка							
4	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
		X	Y				
	1	2	3	4	5		
	1	544332.14	1357133.47	—	—		
	2	544350.46	1357144.99	—	—		
	3	544357.07	1357146.60	—	—		
	4	544380.82	1357122.38	—	—		
	5	544352.57	1357099.10	—	—		
6	544349.83	1357103.71	—	—			
7	544378.27	1357124.98	—	—			

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.В. Егель
(инициалы, фамилия)