

Общество с ограниченной ответственностью

«Проект-Плюс»

СРО МОП № 91-04-0268035409-П-069 от 12.09.2013 г.

Заказчик: ТСН «Калинка»

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории) ТСН «Калинка»**

Том II

Основная часть

Текстовая часть

Стерлитамак, 2025г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Проект-Плюс»

СРО МОП № 91-04-0268035409-П-069 от 12.09.2013 г.

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации

ГО г. Стерлитамак

Республики Башкортостан

от "___" _____ 202 г.

дата

№ _____

Документация по планировке территории (проект межевания территории) ТСН «Калинка»

Часть II

Основная часть

ЗАКАЗЧИК

Шафиков Айрат Салаватович
_____ / Шафиков А.С.

подпись

"___" _____ 2024 г.

дата

Шалаев Андрей Валерьевич

_____ / Шалаев А.В.

подпись

"___" _____ 2024 г.



ИСПОЛНИТЕЛЬ

Директор ООО «Проект-Плюс»
_____ / Насыров Р.Р.

подпись

"___" _____ 2024 г.

дата

Главный инженер проекта

_____ / Алексеева Е.Н.

подпись

Стерлитамак, 2024г.

Состав документации по планировке территории
(проект межевания территории) ТСН «Калинка»

№	Наименование	Примечания
	Документация по планировке территории (проект межевания территории) ТСН «Калинка»	
	Часть I. Материалы по обоснованию	
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры с отображением границ элементов планировочной структуры	
2	Схема размещения земельного участка 02:56:040402:2413 в соответствии с НСПД/ Геоинформационный портал по состоянию на 05.01.25 г.	
3	Схема размещения земельного участка 02:56:040402:1485 в соответствии с НСПД/ Геоинформационный портал по состоянию на 05.01.25 г.	
4	Схема размещения проектируемой территории в соответствии с регламентами (в части границ территориальных зон)	
5	Чертеж по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1150.	
	Приложения	
1	Задание на разработку документации по планировке территории (проекта межевания территории) ТСН «Калинка»	
2	Выписка из протокола заседания правления ТСН «Калинка» №03 от 12.12.2024г. об исключении из состава членов ТСН «Калинка» садового участка №117, 118, принадлежащие Шафикову А.С. и разработки документации по планировке территории (проекта межевания)	
3	Выписка из протокола заседания правления ТСН «Калинка» №03 от 12.12.2024г. об исключении из состава членов ТСН «Калинка» садового участка №21а, принадлежащий Шалаеву А.В. и разработки документации по планировке территории (проекта межевания)	
4	Кадастровый план территории кадастрового квартала 02:56:040402 от 23.12.2024г.	

5	Сведения из ЕГРН от 29.11.2024 на земельный участок с кадастровым номером 02:56:040402:1485	
6	Сведения из ЕГРН от 27.09.2024 на земельный участок с кадастровым номером 02:56:040402:2413	
	Часть II. Основная часть	
1	Текстовая часть	
2	Чертежи межевания территории	
3	Формируемые поворотные точки границы ТСН "Калинка"	

Содержание текстовой части

№	Наименование	Примечание
1	Общие положения проекта межевания территории	
2	Характеристика территории, на которую осуществляется межевание	
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	
5	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
6	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон	
7	Нормативная документация	

1. Общие положения проекта межевания территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется с целью:

- 1) установления границы ТСН «Калинка» с учетом исключения земельных участков с кадастровыми номерами 02:56:040402:2413 и 02:56:040402:1485.

Объект разработки – территория ТСН «Калинка», расположенная: г. Стерлитамак, в границах улиц Западная, Раевский тракт. Данной документацией предусматривается установление границы ТСН «Калинка».

Настоящая документация разработана по заказу ТСН «Калинка» в связи с обращением Шафикова А.С., являющегося собственником земельного участка с кадастровым номером 02:56:040402:1485 и Шалаева А. В., являющегося собственником земельного участка с кадастровым номером 02:56:040402:2413.

Данная документация по планировке территории (проект межевания территории) разработана на основании:

- технического задания на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания территории) ТСН «Калинка» от 11.12.2024г., утвержденное председателем ТСН «Калинка»;

- решения о разработке документации по планировке территории (проекта межевания) согласно выписки из протокола заседания правления ТСН «Калинка» №03 от 03.12.2024г. о выходе из состава ТСН «Калинка» садового участка №117, 118, принадлежащие Шафикову А.С.

- решения о разработке документации по планировке территории (проекта межевания) согласно выписки из протокола заседания правления ТСН «Калинка» №03 от 03.12.2024г. о выходе из состава ТСН «Калинка» садового участка №21а, принадлежащего Шалаеву А.В.

Основными задачами проекта межевания являются:

- определение границ ТСН «Калинка»;

Проект разработан с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В качестве исходных данных для выполнения проекта межевания территории использовались сведения о земельных участках, расположенных в границах разработки проекта межевания, полученные в филиале УФСГРКК «Федеральная кадастровая палата» по Республике Башкортостан на электронных носителях, выписки из ЕГРН на земельный участок 02:56:040402:1485, 02:56:040402:2413, сведения из НСПД/Геоинформационного портала по состоянию на 05.01.2025г.

Обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории:

Данной документацией предусматривается только определение границы ТСН «Калинка», планирование объектов капитального строительства данной документацией не предусмотрено. Имеющихся сведений, размещенных в

государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении для выполнения данной документации достаточно. Согласно Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории и Градостроительного кодекса, ст. 41.2 инженерные изыскания не предусмотрены.

Данная документация разработана в соответствии с:

- проектом внесения изменений в Генеральный план городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (с изм. от 24.05.2011 №2-6/51з, от 19.05.2015 № 3-2/35з, 08.09.2015 №3-3/37з, 06.09.2016 № 3-1/47з, от 14.08.2020 №4-1/39з), утвержденным решением совета городского округа город Стерлитамак от 27августа 2024 года №5-1/51з;
- правил землепользования и застройки ГО г. Стерлитамак РБ (действующая редакция на момент разработки данной документации);

2. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание.

Территория находится в западной части ГО г. Стерлитамак. В границы проектирования территории входят земельные участки в кадастровом квартале 02:56:040402.

Согласно кадастровому плану территории в границах проектирования имеются:

- 1) ЗОУИТ Республика Башкортостан, г. Стерлитамак. Охранная зона ВЛ-110 кВ ЮПП-Стерля; ООО "Башкирские распределительные электрические сети".

В соответствии с действующей на момент разработки данной документации картой функциональных зон, генерального плана ГО г. Стерлитамак Республики Башкортостан, проектируемая граница ТСН «Калинка» расположена:

- в зоне садоводческих, огороднических, или дачных некоммерческих объектов;
- в многофункциональной общественно-деловой зоне;
- в зоне транспортной инфраструктуры. См. Материалы по обоснованию, лист 4. Выкопировка из Проекта внесение изменений в Генеральный план городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан. Карта функциональных зон городского округа.

Согласно данной карты к многофункциональной общественно-деловой зоне относится земельный участок с кадастровым номером 02:56:040402:2866, а к зоне транспортной инфраструктуры – земельный участок с кадастровым номером 02:56:040402:136. По данным Росреестра вышеуказанные земельные участки на момент разработки данной документации имеют адрес – территория ТСН «Калинка», их интерес в данной документации не учтен, из-за отсутствия

требований в задании на проектирования заявителей/правообладателей. Возможно правообладатели данных земельных участков будут заинтересованы позже в разработке документации.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (актуальная редакция на момент разработки данной документации), земельные участки 02:56:040402:2413 и 02:56:040402:1485 относятся к территориальной зоне Сх2 - зоне, предназначенной для ведения огородничества в зоне действия ограничений. См. Материалы по обоснованию, лист 5.

Рельеф участка спокойный.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Данной документацией не предусмотрено образование земельных участков.

Данной документацией предусматривается определение границы ТСН «Калинка» с учетом исключения земельных участков с кадастровыми номерами 02:56:040402:2413 и 02:56:040402:1485.

Расположение и нумерацию образуемых координат углов поворота границы ТСН «Калинка» см. «Чертеж межевания территории» (утверждаемая часть, лист 2), Формируемые поворотные точки границы ТСН "Калинка" (утверждаемая часть, лист 3).

Проектом межевания определена граница ТСН «Калинка» с учетом исключения рассматриваемых земельных участков с кадастровыми номерами 02:56:040402:2413 и 02:56:040402:1485.

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Не имеется.

5. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Данной документацией не предусматривается образование новых земельных участков.

Данной документацией предусматривается определение границы ТСН «Калинка».

Площадь образуемой территории в границах ТСН «Калинка» составляет 107424 кв.м.

6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон

Граница территории ТСН «Калинка» сформирована на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровый квартал 02:56:040402), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан.

Таблица 1- Перечень координат характерных точек границы ТСН «Калинка»

Условный номер			1
Площадь земельного участка			107 031 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н1	537 497,62	1 357 660,56	
н2	537 491,14	1 357 672,56	
н3	537 483,65	1 357 686,71	
н4	537 473,56	1 357 705,31	
н5	537 465,18	1 357 720,46	
н6	537 463,80	1 357 722,93	
н7	537 443,72	1 357 711,57	
н8	537 440,99	1 357 710,01	
н9	537 356,08	1 357 871,51	
н10	537 354,84	1 357 870,78	
н11	537 354,02	1 357 870,29	
н12	537 352,90	1 357 869,43	
н13	537 342,75	1 357 864,30	
н14	537 335,14	1 357 861,21	
н15	537 328,75	1 357 859,31	
н16	537 327,55	1 357 860,97	
н17	537 327,26	1 357 864,66	
н18	537 322,85	1 357 864,74	
н19	537 312,33	1 357 864,91	
н20	537 309,55	1 357 864,75	
н21	537 300,07	1 357 864,03	
н22	537 305,43	1 357 845,88	

н23	537 310,28	1 357 834,36
н24	537 297,81	1 357 828,52
н25	537 297,65	1 357 829,87
н26	537 294,48	1 357 829,11
н27	537 282,98	1 357 818,16
н28	537 262,73	1 357 814,99
н29	537 239,89	1 357 809,91
н30	537 239,96	1 357 808,09
н31	537 237,56	1 357 807,46

1	2	3
н32	537 237,37	1 357 808,40
н33	537 223,19	1 357 805,91
н34	537 221,82	1 357 804,78
н35	537 216,09	1 357 802,33
н36	537 212,04	1 357 800,33
н37	537 203,44	1 357 797,87
н38	537 202,99	1 357 796,02
н39	537 177,39	1 357 791,18
н40	537 123,99	1 357 779,29
н41	537 105,95	1 357 762,71
н42	537 095,84	1 357 753,02
н43	537 096,62	1 357 752,02
н44	537 093,44	1 357 749,37
н45	537 086,14	1 357 744,55
н46	537 086,37	1 357 743,08
н47	537 082,46	1 357 747,96
н48	537 080,09	1 357 749,44
н49	537 074,69	1 357 752,04
н50	537 072,63	1 357 752,65
н51	537 066,50	1 357 763,66
н52	537 064,98	1 357 762,29
н53	537 056,78	1 357 777,08
н54	537 057,84	1 357 777,59
н55	537 036,68	1 357 822,60
н56	537 030,81	1 357 822,18
н57	537 030,11	1 357 824,66
н58	537 028,89	1 357 824,00
н59	537 018,43	1 357 841,27
н60	537 009,48	1 357 855,60
н61	536 998,72	1 357 872,03
н62	536 987,84	1 357 889,65
н63	536 965,77	1 357 932,26
н64	536 946,15	1 357 968,77
н65	536 917,44	1 358 022,28
н66	536 912,54	1 358 032,93
н67	536 908,40	1 358 053,88
н68	536 911,42	1 358 054,30
н69	536 912,27	1 358 054,40
н70	536 936,62	1 358 058,85
н71	536 939,24	1 358 046,64
н72	536 948,50	1 358 050,97
н73	536 978,88	1 358 065,18
н74	536 986,18	1 358 067,83
н75	536 988,44	1 358 066,28
н76	536 989,68	1 358 068,20
н77	536 990,19	1 358 065,02

1	2	3
н78	537 022,68	1 358 068,48
н79	537 024,65	1 358 058,38
н80	537 053,19	1 358 065,03
н81	537 050,36	1 358 078,20
н82	537 051,91	1 358 078,08
н83	537 055,53	1 358 077,77
н84	537 055,50	1 358 078,00
н85	537 095,09	1 358 075,99
н86	537 095,21	1 358 075,71
н87	537 102,16	1 358 075,40
н88	537 102,93	1 358 075,38
н89	537 150,36	1 358 075,60
н90	537 203,85	1 358 071,97
н91	537 203,60	1 358 073,27
н92	537 213,31	1 358 069,93
н93	537 215,50	1 358 060,38
н94	537 221,55	1 358 052,31
н95	537 224,14	1 358 048,90
н96	537 233,85	1 358 038,47
н97	537 239,61	1 358 040,37
н98	537 269,32	1 358 046,31
н99	537 278,21	1 358 034,72
н100	537 243,28	1 358 028,10
н101	537 251,33	1 358 019,14
н102	537 261,61	1 358 007,22
н103	537 296,28	1 358 011,36
н104	537 304,34	1 358 001,22
н105	537 309,08	1 357 994,39
н106	537 332,49	1 358 016,98
н107	537 340,00	1 358 005,66
н108	537 354,45	1 357 976,22
н109	537 355,81	1 357 975,64
н110	537 358,76	1 357 969,65
н111	537 353,96	1 357 948,23
н112	537 357,61	1 357 950,06
н113	537 367,91	1 357 952,18
н114	537 377,95	1 357 925,26
н115	537 380,89	1 357 926,18
н116	537 384,43	1 357 918,07
н117	537 385,11	1 357 913,57
н118	537 388,20	1 357 913,87
н119	537 395,61	1 357 898,49
н120	537 399,81	1 357 886,85
н121	537 410,61	1 357 858,89
н122	537 424,46	1 357 831,35
н123	537 445,39	1 357 789,23

1	2	3
н124	537 454,74	1 357 780,11
н125	537 465,52	1 357 758,20
н126	537 471,61	1 357 747,44
н127	537 473,71	1 357 734,71
н128	537 479,49	1 357 723,78
н129	537 498,50	1 357 693,43
н130	537 509,43	1 357 672,37
н131	537 504,13	1 357 669,17
н132	537 502,41	1 357 665,65
н1	537 497,62	1 357 660,56
Условный номер		2
Площадь земельного участка		393 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н133	537 319,62	1 358 037,98
н134	537 294,46	1 358 013,63
н135	537 288,46	1 358 022,02
н136	537 309,70	1 358 045,36
н137	537 311,72	1 358 047,85
н133	537 319,62	1 358 037,98

7. Нормативная документация

- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- Федеральный закон № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»
- Федеральный закон № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- Федеральным закон № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».
- Приказ Министерства регионального развития РФ от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

- Внесение изменений в Генеральный план развития городского округа город Стерлитамак (в действующей редакции).

- Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в действующей редакции).

- СанПин 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий"

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Исходные данные, предоставленные Заказчиком, в т.ч. Техническое задание.

2. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан.

Примечания

1. Данный план выполнен на основании кадастрового плана территории, актуального на 23.12.2024.

Условные обозначения

- граница территории ТСН "Калинка" проектируемая S = 107 424 кв.м
- земельные участки, исключенные из границ тер. ТСН Калинка
- граница земельного участка на кадастровом плане территории
- кадастровый номер земельного участка
- объекты капитального строительства
- кадастровый номер ОКСа
- зона с особыми условиями использования территории (установленная)
- земельные участки, имеющие адрес: ТСН "Калинка", согласно данным Публичной кад. карты
- земельные участки, имеющие адрес: ТСН "Калинка", согласно данным Публичной кад. карты (проезды)
- земельные участки не тер. ТСН Калинка
- земельные участки без адреса
- территории общего пользования
- территориальная зона "ИЗ" – Зона магистральных улиц и дорог
- земельные участки, имеющие адрес: СНТ "Монтажник", согласно данным Публичной кад. карты

ТСН "Калинка"

СНТ "Монтажник"

