



КАРАР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07 октябрь 2026й.

№ 75

07 октябрь 2026г.

Об утверждении проекта «Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 02:47:110901 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:38, 02:47:110901:39 в д.Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 17 февраля 2026 № 39 «Об особенностях градостроительной деятельности в Республике Башкортостан в 2026 году» п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить проект планировки территории части кадастрового квартала 02:47:110901 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:38, 02:47:110901:39 в д.Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, в составе:

2.1. Схема планировочной организации территории, согласно приложению № 1;

2.2. Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта, согласно приложению № 2;

2.3. Схема границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. План красных линий, согласно приложению № 3;

2.4. Техничко-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории проектирования проекта планировки, согласно приложению № 4.

3. Утвердить проект межевания территории части кадастрового квартала 02:47:110901 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:38, 02:47:110901:39 в д.Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, в составе:

2.1. Разбивочный план межевания территории, согласно приложению № 5.

2.2. Техничко-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории проектирования проекта межевания, согласно приложению № 6

3. 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».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

И.о. главы администрации



Э.Д. Еникеева

от 07.10.2026 года № 75

Схема планировочной организации территории

[illegible][illegible]

от 07.10.2026 года № 75

Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта



от 07.10.2026 года № 75

План красных линий



Технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории проектирования проекта планировки

Введение

«Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 02:47:110901 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:38, 02:47:110901:39 в д.Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» разработан на основании:

- Постановления на разработку, выданного администрацией сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 41 от 14.05.2026;

- Договора о комплексном развитии территории от 08.09.2026;

- Отчета об инженерно-геодезических изысканиях выполненный ООО «ГЕОДРАФТ» № 8-4/2025 ТП от 01.02.2025;

- "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- СП 42.13330.2026 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2);

- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Проект разрабатывается в три стадии – проект планировки (согласовываемый этап), проект планировки (утверждаемый этап) и проект межевания (утверждаемый этап).

При разработке проекта были проанализированы и использованы материалы ранее выполненных проектов:

- «Генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденный Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 390 от 17.08.2026;

- «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденные Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 348 от 28.04.2026 (с изм. от 10.07.2026 № 375);

- «Схема территориального планирования муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденная Решением Совета муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан №294 от 12.10.2023;

- Проект разработан на топографической основе М 1:500.

Проект выполнен в соответствии и в объеме с заданием на разработку градостроительной документации, с государственными нормами, правилами и стандартами.

Часть I. Комплексная оценка территории

Глава 1. Положение проектируемой территории в структуре сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

1.1 Положение проектируемой территории в структуре сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Территория проектирования расположена в восточной части д. Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан. На проектируемой территории расположены существующие земельные участки, перечисленные в таблице 1.

В южной части участок проектирования ограничен существующей территорией садоводства. В западной и восточной части участок проектирования ограничен землями сельскохозяйственного назначения. В северной части участок проектирования ограничен землями лесного фонда.

Перечень существующих земельных участков

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м2	Вид разрешенного использования
1	02:47:110901:39	129519	Для ведения семеноводства
2	02:47:110901:38	231958	Для семеноводства

Глава 3. Проектное решение.

3.1. Архитектурно-планировочная и объемно-пространственная организация территории

Планировочные решения продиктованы следующими факторами:

- существующими земельными участками;
- существующими обременениями проектируемой территории;
- природными условиями местности (рельеф, геологические условия, зеленые насаждения).

Функциональное зонирование представлено:

- зоной жилой застройки (ИЖС);
- зоной общественно-деловой застройки;
- зоной транспортной инфраструктуры;
- зоной озеленения общего пользования;
- зоной рекреации;
- зоной коммунальной инфраструктуры.

3.2 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

3.2.1 Жилищное строительство

Проектом предлагается планировка с образованием 175 участков для застройки индивидуальными жилыми домами.

При норме жилищной обеспеченности 50 м²/чел численность населения составит 365 человека.

Таблица 2

Распределение объёмов жилищного строительства по типу застройки

№№	Показатели	Единица измерения	Расчетный срок
1	2	3	4
1	Жилой фонд, всего	тыс. кв.м/ домов, шт.	17500*/ 175
2	Население всего	чел.	360*
3	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	48

*Расчеты (население и жилой фонд) являются ориентировочными.

Жилищное строительство на проектируемой территории представлено в следующем типе жилой застройки:

- индивидуальные жилые дома (включая индивидуальные жилые дома в составе малоэтажных жилых комплексов – см. далее по тексту) площадью 100 кв. м. и приусадебными участками площадью от 800 до 3006 кв.м.

Общая площадь проектируемых объектов индивидуального жилищного строительства составляет 17500 кв.м.

Малоэтажные жилые комплексы (далее – МЖК) – совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной документации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

МЖК – это жилой массив с числом домов от четырех, построенный в рамках общего генерального плана, имеющий общую социальную и инженерную инфраструктуру, единую службу управления и обслуживания. Это так называемые концептуальные коттеджные поселки.

Основные критерии, определяющие классификацию концептуальных МЖК: градостроительный критерий; площадь и качество жилья; размеры малоэтажного жилого комплекса; инфраструктура.

По градостроительному критерию МЖК подразделяются на три типа: кварталы, состоящие из отдельно стоящих домов; кварталы, состоящие из таунхаусов и кварталы, состоящие из многоквартирных малоэтажных домов.

Данным проектом предусмотрено поэтапное строительство индивидуальных жилых домов 100 кв.м. в 40 комплексах такого типа. (см. раздел графической части ППТ(у), 10-пр / ГД-1):

- 1 МЖК: 2 земельных участков;
- 2 МЖК: 2 земельных участков;
- 3 МЖК: 2 земельных участков;
- 4 МЖК: 2 земельных участков;
- 5 МЖК: 3 земельных участков;
- 6 МЖК: 3 земельных участков;
- 7 МЖК: 5 земельных участков;
- 8 МЖК: 5 земельных участков;
- 9 МЖК: 5 земельных участков;
- 10 МЖК: 5 земельных участков;
- 11 МЖК: 5 земельных участков;
- 12 МЖК: 4 земельных участков;
- 13 МЖК: 3 земельных участков;
- 14 МЖК: 8 земельных участков;
- 15 МЖК: 6 земельных участков;
- 16 МЖК: 5 земельных участков;
- 17 МЖК: 3 земельных участков;
- 18 МЖК: 6 земельных участков;
- 19 МЖК: 8 земельных участков;
- 20 МЖК: 5 земельных участков;
- 21 МЖК: 5 земельных участков;
- 22 МЖК: 5 земельных участков;
- 23 МЖК: 6 земельных участков;
- 24 МЖК: 6 земельных участков;
- 25 МЖК: 4 земельных участков;
- 26 МЖК: 4 земельных участков;
- 27 МЖК: 4 земельных участков;
- 28 МЖК: 4 земельных участков;
- 29 МЖК: 4 земельных участков;
- 30 МЖК: 4 земельных участков;
- 31 МЖК: 4 земельных участков;

32 МЖК: 4 земельных участков;
 33 МЖК: 5 земельных участков;
 34 МЖК: 6 земельных участков;
 35 МЖК: 7 земельных участков;
 36 МЖК: 2 земельных участков;
 37 МЖК: 3 земельных участков;
 38 МЖК: 4 земельных участков;
 39 МЖК: 4 земельных участков;
 40 МЖК: 3 земельных участков.

3.2.2 Общественно-деловое, социальное и культурно-бытовое строительство, коммунальное строительство.

В границах проекта предлагается размещение здания предпринимательской деятельности, автомойки, фитнес-студии, трансформаторных подстанций (2 шт.).

Расчет потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания районного и микрорайонного значения произведен в соответствии с Приказом Минстроя РБ от 10.02.2025 № 18 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан" и местными нормативами градостроительного проектирования.

Таблица 3

Расчёт потребности в учреждениях и предприятиях обслуживания

№ №	Наименование предприятий	Ед измер.	Норм атив на 1000 чел.	Требуется для 360 чел.	Разме щено по проек ту	Требуе тся террит орий, га	Примечания
1	2	3	4	5	6	7	8
Объекты для удовлетворения социально-бытовых нужд							
1	Детские дошкольные учреждения	место	60	22	-	-	Детский сад «Ромашка» с. Михайловка; МДОБУ ЦРР – д/с «Алёнушка» д. Алексеевка; МДОБУ детский сад «Планета детства» д. Алексеевка
2	Общеобразовательные школы	учащ.	114	41	-	-	МОБУ СОШ им. Алымова А.М. с. Михайловка; МОБУ СОШ л. Алексеевка

Согласно письму № 1590 от 02.09.2026 от Муниципального казенного учреждения «Управление образования администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» на основании анализа прогнозных данных, в 2027 году возможен прием 41 ребенка в МОБУ СОШ им. Алымова А.М. с. Михайловка и МОБУ СОШ л. Алексеевка.

На основании анализа очередности и прогнозным данным выпуска детей в школу в мае 2027 года имеется возможность зачисления в детский сад «Ромашка» с. Михайловка, МДОБУ ЦРР – д/с

«Алёнушка» д. Алексеевка, МДОБУ детский сад «Планета детства» д. Алексеевка 22 ребенка в 2027-2028 учебном году.

План-график реализации комплексного развития Территории

Реализация комплексного развития Территории и строительство предусмотренных Договором объектов осуществляются в 1 (один) этап. Общий срок исполнения обязательств - 7 (семь) лет с момента подписания Договора, если для отдельного мероприятия Договором или настоящим Планом-графиком не установлен более короткий срок.

- Разработка проекта планировки и межевания территории и его утверждение в установленном порядке;
- Разработка проектов жилых домов;
- Обеспечение подъездных путей для крупногабаритной техники в объезд населенных пунктов Уфимского района (в случае повреждения дорожного полотна дорог общего пользования, восстановить дороги общего пользования) в срок до начала строительных работ на территории;
- Строительство внутренней улично-дорожной сети с твердым покрытием на участке территории для 175 земельных участков, ориентировочной протяженностью 6 000 м;
- Благоустройство территории (озеленение, строительство и обустройство тротуаров, велосипедных дорожек, инфраструктуры доступности для инвалидов объектов городской инфраструктуры, установка урн, иных малых архитектурных форм, остановок общественного транспорта, а также иных объектов, предусмотренных проектом планировки территории);
- Устройство сетей водоснабжения (скважины) для 175 земельных участков;
- Устройство систем водоотведения (ЛОС) для 175 земельных участков;
- Строительство сетей электроснабжения для 175 земельных участков, в том числе сети 10 кВ, сети 0,4 кВ (с линиями и оборудованием уличного освещения), ТП 10/0,4 согласно техническим условиям и договору технологического присоединения с ООО «Башкирэнерго» (или иной организацией);
- Строительство 175 жилых домов на территории;
- Разработка проекта детской площадки, сквера, иных площадок в соответствии с договором и утвержденной планировочной документацией (вся территория);
- Строительство и благоустройство детской площадки, сквера, иных площадок в соответствии с договором и утвержденной планировочной документацией на территории;
- Строительство и обустройство контейнерных площадок для накопления твердых коммунальных отходов (ТКО) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории - в пределах общего срока реализации Договора;
- Строительство системы водоотведения сточных вод - горизонтальные ливневые стоки и каналы для сбора и отвода дождевой и талой воды с поверхности земли для территории КРТ (вся территория);
- Строительство объектов наружного противопожарного водоснабжения Территории (вся территория);
- Строительство иных объектов социального, коммунального и транспортного назначения, предусмотренных документацией по планировке территории;
- Благоустройство парковой зоны с устройством пешеходного тротуара и уличного освещения, установкой малых архитектурных форм (скамеек, урн) вдоль ул. Садовой от ул. Михайловской до ул. Дружбы в с. Михайловка протяженностью 838 метров - Не позднее 1 года с момента заключения настоящего Договора.

Примечание: Сроки и объёмы строительства будут уточнены после выполнения Застройщиком проекта планировки и межевания территории и его утверждения Администрацией.

Глава 7. Инженерное обеспечение

7.1. Водоснабжение

Проектные решения. Нормы водопотребления.

Раздел выполнен на основе СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.2-84* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 27.12.221 № 1016/пр).

На стадии ПП предусматривается застройка с индивидуальной системой водоснабжения в виде скважин: жилые индивидуальные дома, общественно-деловая застройка.

Нормы водопотребления и водоотведения, расходы воды на поливку и на пожаротушение приняты согласно приложениям А, Ж СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

На проектируемой территории возможности подключения (технологического присоединения) планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства, не имеется, в виду отсутствия сетей водоснабжения.

Пожарные расходы воды

Расход воды на пожаротушение принимается: 108 м³/сут на наружное пожаротушение, 27 м³/сут на внутреннее пожаротушение. Продолжительность тушения – 3 часа.

Таблица 4

Нормы и расходы водопотребления

Нормы и расходы водопотребления							
Водопотребитель и	U, чел, число потребителе й	Расчетные расходы воды			Расход воды прибором		T, ч
		Суточные, л/сут		Часовые, л/ч	л/с	л/ч	
		средни й	максимальны й, Kсут.max=1,2	максимальны й			
Коммерческая территория	1 работающи й в смену	12	14,4	4	0,14	80	8
-по проекту	30	360	432	120	4,2	2400	8
Жилые индивидуальн ые дома	1 житель	120	144	8,7	0,3	300	2 4
-по проекту	360	43800	52560	3175,5	109,5	109500	2 4
итого		44160	52992	3295,5	113,7	111900	
Неучтенные расходы – 10%		4416,00	5299,20	329,55	11,37	11190,00	-
Итого (в литрах):		48576,0 0	58291,20	3625,05	125,0 7	123090,0 0	-
Итого (в м³):		48,58	58,29	3,63	0,13	123,09	-

7.2. Водоотведение

Проектные решения. Нормы водоотведения.

Согласно СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения.» при проектировании систем водоотведения поселений и городских округов расчетное удельное среднесуточное водоотведение бытовых сточных вод от зданий следует принимать равным расчетному удельному среднесуточному водопотреблению согласно СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.2-84* (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 27.12.221 N 1016/пр).

Наружные сети и сооружения водоотведения без учета расхода воды на полив территорий и зеленых насаждений.

Система водоотведения.

Так как сети водоотведения располагаются на существенном удалении от территории проектирования, то создание централизованной сети водоотведения на данном этапе экономически нецелесообразно.

Проектом предлагается **герметичные ЛОСы**. Представляет собой герметичную емкость для сбора бытовых сточных вод. Система фильтрации в таких септиках не предусмотрена. Содержимое резервуара после его заполнения необходимо откачивать. Откачкой и утилизацией занимается специальная служба.

Расчёт количества сточных вод выполнен согласно приложению А СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

Таблица 5

Нормы и расходы водоотведения							
Водопотребитель и	U, чел, число потребителе й	Расчетные расходы воды			Расход воды прибором		T, ч
		Суточные, л/сут		Часовые, л/ч	л/с	л/ч	
		средни й	максимальны й, Kсут.max=1,2	максимальны й			
Коммерческая территория	1 работающи й в смену	12	14,4	4	0,14	80	8
-по проекту	30	360	432	120	4,2	2400	8
Жилые индивидуальн ые дома	1 житель	120	144	8,7	0,3	300	24
-по проекту	360	43800	52560	3175,5	109,5	109500	24
итого		44160	52992	3295,5	113,7	111900	
Неучтенные расходы – 10%		4416,00	5299,20	329,55	11,37	11190,00	-
Итого (в литрах):		48576,00	58291,20	3625,05	125,07	123090,00	-
Итого (в м³):		48,58	58,29	3,63	0,13	123,09	-

7.3. Газоснабжение. Теплоснабжение.

Газоснабжение. Проектные решения.

Газоснабжение низкого давления на планируемой территории не предусматривается проектом, при необходимости возможно осуществить подключение на последующих этапах проектирования и строительства, для чего необходимо будет получить технические условия.

Таблица 6

№№ на плане	Наименование	U, чел, число потребителей	Часовой расход тепла, Вт			
			Отопление	ГВС	Вентиляция	Всего О+ГВС+В

1	Коммерческая территория	30	61996,32	2180,73	7439,56	71616,61
2	Жилые индивидуальные дома	360	658377,36	37145,09	79005,28	774527,73
Итого:			720373,682	39325,816	86444,84184	846144,34
Итого, Гкал/час:			0,62	0,03	0,07	0,73
Итого расход газа, м3/час:			86,03	4,70	10,32	101,05

Теплоснабжение.

Для теплоснабжения малоэтажной застройки предлагается использовать электрические котлы.

Электрический котел нагревает воду до определенной температуры и распределяет ее по системе отопления для обогрева помещения. Выбирают электрические котлы отопления по следующим характеристикам: потребляемая мощность, наличие встроенного насоса, количество контуров, тип управления, диаметр подключения отопления. Различают два типа котлов: одноконтурные и двухконтурные.

Одноконтурные котлы:

Имеют один замкнутый контур и предназначены только для отопления помещений;

Используют циркуляцию теплоносителя только по системе отопления;

Более просты в обслуживании.

Двухконтурные котлы в дополнение к обогреву помещений обеспечивают дома горячим водоснабжением (ГВС).

7.4 Электроснабжение

Согласно предварительным техническим условиям присоединения к электрическим сетям ООО «Башкирэнерго» с максимальной мощностью в объеме **1680кВт**, по 3 категории надежности электроснабжения и классу напряжения 10 кВ может быть осуществлено от ПС 110 кВ Сосновка путем реализации следующих мероприятий сетевой организации:

- Проектирование и установка ячейки 10 кВ на ПС 110 кВ Сосновка;
- Проектирование и строительство ЛЭП-10 кВ ориентировочной протяженностью 8 км;
- Организация учета электрической энергии;
- Реконструкция и вынос линии ВЛ-10 кВ Ф-3 РП Суровка ПС 220 кВ Затон, расположенной на границе земельных участков 02:47:110901:38, 02:47:110901:39.

Таблица 7

Расчетные электрические нагрузки по укрупненным удельным нагрузкам мощности

№№ п.п.	Здания	Единица измерения	Удельная нагрузка	У, число потребителей	Площадь, м ²	Расчетная нагрузка, кВт
1	Жилые индивид. дома	кВт/дом	5,5	175	-	1043,5
2	Коммерческая территория	кВт/м ²	0,25	-	1500	375,0
Итого:						1418,5

Вывод: согласно предварительным техническим условиям присоединения к электрическим сетям ООО «Башкирэнерго» и расчетным показателям, выделяемая мощность в объеме 1680 кВт достаточна для электроснабжения планируемой территории.

7.5 Телефонизация

Телефонизация на планируемой территории не предусматривается проектом. При необходимости возможно осуществить подключение на последующих этапах проектирования и строительства, для чего необходимо будет получить технические условия.

Глава 11. Основные технико-экономические показатели и баланс территорий

Таблица 8

N п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	На расчетный срок
1	2	3	4
1	Территория, всего	м²	361477,6
	в том числе территории:		
1.1	- для индивидуальной жилой застройки	«	250538,0
1.2	- общественного-делового назначения	«	8676,9
1.3	- общего пользования (проезжая часть, озеленение вдоль улиц, тротуары, аллеи и т.п.)	«	86826,9
1.4	- спортивных площадок	«	3010,2
1.5	- детских площадок	«	2626,9
1.6	- площадки для отдыха взрослого населения	«	1828,7
1.7	- площадки для мусорных контейнеров	«	47,7
1.8	- рекреационного назначения		7292,8
1.9	- коммунального назначения		629,5
2	Общая площадь жилых домов	«	17500
3	Общая площадь общественно деловых зданий	«	1300
4	Население		
4.1	Численность населения (планируемое)	чел.	360
5	Жилищный фонд		
5.1	Жилищное строительство, всего	кв.м жилой пл./ домов, штук	17500 / 175
5.2	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	48,0
6	Площадь озелененных территорий общего пользования.	га	4,1

Разбивочный план межевания территории



Технико-экономические показатели, характеристики планируемого развития территории проектирования проекта межевания

1. Общая часть

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, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

2. Основание для разработки проекта

«Проект планировки и проект межевания территории части кадастрового квартала 02:47:110901 в районе земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:38, 02:47:110901:39 в д.Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан» разработан на основании:

- Постановления на разработку, выданного администрацией сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 41 от 14.05.2026;

- Договора о комплексном развитии территории от 08.09.2026;

- Отчета об инженерно-геодезических изысканиях выполненный ООО «ГЕОДРАФТ» № 8-4/2025 ТП от 01.02.2025;

- "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- СП 42.13330.2026 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2);

- "Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ.

Проект разрабатывается в три стадии – проект планировки (согласовываемый этап), проект планировки (утверждаемый этап) и проект межевания (утверждаемый этап).

При разработке проекта были проанализированы и использованы материалы ранее выполненных проектов:

- «Генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденный Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 390 от 17.08.2026;

- «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденные Решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 348 от 28.04.2026 (с изм. от 10.07.2026 № 375);

- «Схема территориального планирования муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», утвержденная Решением Совета муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан №294 от 12.10.2023;

- Проект разработан на топографической основе М 1:500.

Проект выполнен в соответствии и в объеме с заданием на разработку градостроительной документации, с государственными нормами, правилами и стандартами.

3. Общие положения

Территория проектирования расположена в восточной части д. Суровка сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан. На проектируемой территории расположены существующие земельные участки, перечисленные в таблице 2.

В южной части участок проектирования ограничен существующей территорией садоводства. В западной и восточной части участок проектирования ограничен землями сельскохозяйственного назначения. В северной части участок проектирования ограничен землями лесного фонда.

Задачами разработки проекта межевания 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 незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

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

Проект межевания выполнен с целью установления новых границ образуемых земельных участков определения границ для строительства, а также выявления охранных зон инженерных коммуникаций, расположенных в границах проектирования, а также для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

5. Перечень и сведения существующих и образуемых земельных участков.

Перечень существующих земельных участков

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, м2	Вид разрешенного использования
1	02:47:110901:39	129519	Для ведения семеноводства
2	02:47:110901:38	231958	Для семеноводства

Перечень и сведения образуемых земельных участков

Таблица 2

№	Условный кадастровый номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования / Код	Площадь земельного участка, кв.м.
Категория земли: Земли населённых пунктов			
1	02:47:110901:3У1	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
2	02:47:110901:3У2	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
3	02:47:110901:3У3	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
4	02:47:110901:3У4	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1392
5	02:47:110901:3У5	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1867
6	02:47:110901:3У6	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
7	02:47:110901:3У7	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
8	02:47:110901:3У8	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1552

[illegible]

41	02:47:110901:3Y41	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2841
42	02:47:110901:3Y42	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1588
43	02:47:110901:3Y43	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2080
44	02:47:110901:3Y44	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2080
45	02:47:110901:3Y45	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1816
46	02:47:110901:3Y46	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2500
47	02:47:110901:3Y47	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1698
48	02:47:110901:3Y48	Площадки для занятий спортом. Код 5.1.3 Благоустройство территории. Код 12.0.2	1345
49	02:47:110901:3Y49	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1160
50	02:47:110901:3Y50	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1320
51	02:47:110901:3Y51	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1120
52	02:47:110901:3Y52	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1160
53	02:47:110901:3Y53	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1160
54	02:47:110901:3Y54	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1120
55	02:47:110901:3Y55	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1320
56	02:47:110901:3Y56	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1160
57	02:47:110901:3Y57	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
58	02:47:110901:3Y58	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
59	02:47:110901:3Y59	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
60	02:47:110901:3Y60	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1280
61	02:47:110901:3Y61	Предпринимательство. Код 4.0 Коммунальное обслуживание. Код 3.1	5000
62	02:47:110901:3Y62	Площадки для занятий спортом. Код 5.1.3 Благоустройство территории. Код 12.0.2	7546
63	02:47:110901:3Y63	Предпринимательство. Код 4.0 Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1 Отдых (рекреация). Код 5.0	3375
64	02:47:110901:3Y64	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1250
65	02:47:110901:3Y65	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1250
66	02:47:110901:3Y66	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1250
67	02:47:110901:3Y67	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1250
68	02:47:110901:3Y68	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1543
69	02:47:110901:3Y69	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1472
70	02:47:110901:3Y70	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1690
71	02:47:110901:3Y71	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1583

72	02:47:110901:3Y72	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1618
73	02:47:110901:3Y73	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
74	02:47:110901:3Y74	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1508
75	02:47:110901:3Y75	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
76	02:47:110901:3Y76	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1534
77	02:47:110901:3Y77	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1335
78	02:47:110901:3Y78	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
79	02:47:110901:3Y79	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1284
80	02:47:110901:3Y80	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1373
81	02:47:110901:3Y81	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1373
82	02:47:110901:3Y82	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1818
83	02:47:110901:3Y83	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
84	02:47:110901:3Y84	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
85	02:47:110901:3Y85	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
86	02:47:110901:3Y86	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
87	02:47:110901:3Y87	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1327
88	02:47:110901:3Y88	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
89	02:47:110901:3Y89	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1403
90	02:47:110901:3Y90	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
91	02:47:110901:3Y91	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
92	02:47:110901:3Y92	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
93	02:47:110901:3Y93	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1500
94	02:47:110901:3Y94	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1901
95	02:47:110901:3Y95	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1539
96	02:47:110901:3Y96	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2211
97	02:47:110901:3Y97	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2050
98	02:47:110901:3Y98	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1502
99	02:47:110901:3Y99	Площадки для занятий спортом. Код 5.1.3 Благоустройство территории. Код 12.0.2	3609
100	02:47:110901:3Y100	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1360
101	02:47:110901:3Y101	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
102	02:47:110901:3Y102	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1120
103	02:47:110901:3Y103	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040

104	02:47:110901:3Y104	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040
105	02:47:110901:3Y105	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
106	02:47:110901:3Y106	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
107	02:47:110901:3Y107	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040
108	02:47:110901:3Y108	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1929
109	02:47:110901:3Y109	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040
110	02:47:110901:3Y110	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1047
111	02:47:110901:3Y111	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1373
112	02:47:110901:3Y112	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1388
113	02:47:110901:3Y113	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040
114	02:47:110901:3Y114	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1400
115	02:47:110901:3Y115	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
116	02:47:110901:3Y116	Предпринимательство. Код 4.0 Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1	889
117	02:47:110901:3Y117	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1040
118	02:47:110901:3Y118	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	998
119	02:47:110901:3Y119	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1045
120	02:47:110901:3Y120	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1106
121	02:47:110901:3Y121	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1222
122	02:47:110901:3Y122	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
123	02:47:110901:3Y123	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1622
124	02:47:110901:3Y124	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
125	02:47:110901:3Y125	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
126	02:47:110901:3Y126	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
127	02:47:110901:3Y127	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	984
128	02:47:110901:3Y128	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1459
129	02:47:110901:3Y129	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
130	02:47:110901:3Y130	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
131	02:47:110901:3Y131	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1353
132	02:47:110901:3Y132	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
133	02:47:110901:3Y133	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
134	02:47:110901:3Y134	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1918
135	02:47:110901:3Y135	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1596

136	02:47:110901:3Y136	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1035
137	02:47:110901:3Y137	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1264
138	02:47:110901:3Y138	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1000
139	02:47:110901:3Y139	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
140	02:47:110901:3Y140	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1239
141	02:47:110901:3Y141	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1551
142	02:47:110901:3Y142	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1410
143	02:47:110901:3Y143	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
144	02:47:110901:3Y144	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1404
145	02:47:110901:3Y145	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1397
146	02:47:110901:3Y146	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
147	02:47:110901:3Y147	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
148	02:47:110901:3Y148	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1042
149	02:47:110901:3Y149	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1201
150	02:47:110901:3Y150	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1280
151	02:47:110901:3Y151	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1120
152	02:47:110901:3Y152	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1120
153	02:47:110901:3Y153	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1280
154	02:47:110901:3Y154	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1201
155	02:47:110901:3Y155	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1175
156	02:47:110901:3Y156	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1201
157	02:47:110901:3Y157	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1200
158	02:47:110901:3Y158	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1198
159	02:47:110901:3Y159	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1541
160	02:47:110901:3Y160	Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1	198
161	02:47:110901:3Y161	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1666
162	02:47:110901:3Y162	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1360
163	02:47:110901:3Y163	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1411
164	02:47:110901:3Y164	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1384
165	02:47:110901:3Y165	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1161
166	02:47:110901:3Y166	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1857
167	02:47:110901:3Y167	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1256

168	02:47:110901:3У168	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1340
169	02:47:110901:3У169	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1138
170	02:47:110901:3У170	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1137
171	02:47:110901:3У171	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1053
172	02:47:110901:3У172	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1501
173	02:47:110901:3У173	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1871
174	02:47:110901:3У174	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1742
175	02:47:110901:3У175	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1746
176	02:47:110901:3У176	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1702
177	02:47:110901:3У177	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1702
178	02:47:110901:3У178	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	2304
179	02:47:110901:3У179	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	3006
180	02:47:110901:3У180	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1603
181	02:47:110901:3У181	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1360
182	02:47:110901:3У182	Для индивидуального жилищного строительства. Код 2.1	1253
183	02:47:110901:3У183	Предпринимательство. Код 4.0 Отдых (рекреация). Код 5.0	2911
184	02:47:110901:3У184	Благоустройство территории. Код 12.0.2	1439
185	02:47:110901:3У185	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Код 14.0 Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1 Благоустройство территории. Код 12.0.2	36469
186	02:47:110901:3У186	Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Код 14.0 Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1 Благоустройство территории. Код 12.0.2	44732
187	02:47:110901:3У187	Обслуживание жилой застройки. Код 2.7 Предпринимательство. Код 4.0	696
188	02:47:110901:3У188	Предпринимательство. Код 4.0 Коммунальное обслуживание. Код 3.1	2446

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков принят по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 24 декабря 2024 года), утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412.

Способ образование земельных участков.

Таблица 3

Кадастровый номер (условный)	Способ образование земельных участков
02:47:110901:3У1 - 02:47:110901:3У188	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 02:47:110901:39 и 02:47:110901:38

6. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

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 приведены в таблице 4.

Таблица 4

Номера поворотных точек	Координаты (МСК-02)	
	X	Y
1	667777,72	1358181,48
2	668179,97	1358549,24
3	668330,79	1358369,15
4	668327,62	1358348,63
5	668534,31	1358284,02
6	668538,64	1358282,49
7	668536,18	1358212,77
8	668262,89	1358142,18
9	668207,25	1358008,77
10	668253,53	1357972,17
11	668257,64	1357543,34
12	668282,78	1357538,07
13	668435,65	1357509,91
14	668433,48	1357473,16
15	668159,57	1357471,14
16	668135,92	1357529,18
17	668072,55	1357646,54
18	667996,59	1357749,91
19	667983,78	1357767,34
20	667932,65	1357850,50
21	667884,18	1357929,33
1	667777,72	1358181,48

7. Перечень и сведения образуемых сервитутов

Публичные сервитуты назначены на земельные участки для обеспечения прохода и проезда на соседние земельные участки, а также прокладки и обслуживания инженерных сетей.

Регистрация публичных сервитутов в Управлении Федеральной регистрационной службе по РБ производится после строительства объектов, сдачи инженерных сетей и благоустройства территории с уточнением границ по исполнительным чертежам и фактическому их расположению.

*Публичный сервитут - участок не изымается в пользу владельца инженерных сетей, а только предоставляется для обслуживания и эксплуатации на случай ремонта и технического обслуживания.

8. образуемые земельные участки, в отношении которых предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд

Земельные участки, в отношении которых предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд в границе проектирования отсутствуют.

9. Техничко-экономические показатели

Таблица 5

Наименование	Ед. изм.	Количество
1. Площадь территории межевания, в том числе:	м ²	361463
1.1 Площадь образуемых земельных участков	м ²	361463
<i>из них:</i>		
- Для индивидуального жилищного строительства	м ²	250808
- Предпринимательство. Код 4.0 - Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1 - Отдых (рекреация). Код 5.0	м ²	14621
- Обслуживание жилой застройки. Код 2.7 - Предпринимательство. Код 4.0	м ²	696
- Благоустройство территории. Код 12.0.2 - Площадки для занятий спортом. Код 5.1.3	м ²	13939
- Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе. Код 14.0 Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1 Благоустройство территории. Код 12.0.2	м ²	81201
- Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1	м ²	198
1.2 Площадь существующих земельных участков и их частей, расположенных в границах проектирования, не участвующие в межевании	м ²	0
2. Количество образуемых участков	шт.	188
3. Количество образуемых сервитутов	шт.	0
4. Площадь образуемых сервитутов	м ²	0
5. Количество изымаемых участков	шт.	0
6. Площадь изымаемых участков	м ²	0
7. ЗОУИТ, расположенные в границе проектирования	номер	02:47-6.6920 02:47-6.2180 02:47-6.3698 02:47-6.6782