

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: Османов Г.Б., Кулакова Е.А., ООО «Клубный дом»

Документация по планировке территории (проект межевания территории)

В кадастровом квартале 11:05:0106012 в границах улиц
Клары Цеткин – Красных партизан-Крутая-Первомайская
с целью исключения вклинивания, вкрапливания,
изломанности границ, чересполосицы

Кадастровый инженер



О.А. Жданова

Сыктывкар

2020

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть (утверждаемая)	
Раздел 1	Текстовая часть
Раздел 2	Графическая часть
Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Графическая часть
Приложения	

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
Раздел 1. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
1	Введение	5
2	Цели и задачи проекта межевания территории	5
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	6
3.1	Ведомость образуемых земельных участков	6
4	Информация по обоснованию отсутствия некоторых положений по межеванию территории	7
Раздел 2. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	9
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевании территории, Масштаб 1:1000	11
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.06.2020 № 6/1295 «О подготовке документации по межеванию территории в кадастровом квартале 11:05:0106012»	

РАЗДЕЛ 1
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106012 г. Сыктывкара Республики Коми для проведения комплексных кадастровых работ разработана в целях образования двух земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 12 надземных этажей путем перераспределения, а также формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для обслуживания существующей канализации и тепловой сети, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Клубный дом», Османова Габи Балашерифовича и Кулаковой Елены Андреевны на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.06.2020 №6/1295 «О подготовке документации по межеванию территории в кадастровом квартале 11:05:0106012».

Проект межевания выполнен на основании исходных данных в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Минархстроя РК от 29 января 2008г. № 07-ОД ;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04-560.

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106012 г. Сыктывкара Республики Коми для проведения комплексных кадастровых работ разработана в целях образования двух земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 12 надземных этажей путем перераспределения, а также формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для обслуживания существующей канализации и тепловой сети, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Клубный дом», Османова Габи Балашерифовича и Кулаковой Елены Андреевны на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.06.2020 №6/1295 «О подготовке документации по межеванию территории в кадастровом квартале 11:05:0106012».

Проект межевания выполнен на основании исходных данных в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Минархстроя РК от 29 января 2008г. № 07-ОД ;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04-560.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях образования двух земельных участков путем перераспределения, а также образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Образуемые земельные участки должны обеспечить эффективное использование данной территории, вписаться в существующую транспортную инфраструктуру и способствовать устойчивому развитию города Сыктывкара.

Основная задача проекта - это рациональное формирование границ земельных участков.

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории предусмотрено формирование трех земельных участков, два из которых :ЗУ1 и :ЗУ2 предназначены для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 12 надземных этажей, а :ЗУ3 для обслуживания существующей канализации и тепловой сети. Сведения о земельных участках представлены в таблице 3.1.

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена:

- на землях населенных пунктов МО ГО «Сыктывкар»;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами. Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (9-12 надземных этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются зоны с

особыми условиями использования земельных участков, независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

Образуемые земельные участки находятся в санитарно-защитных зонах:

- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-16);

- зона охраны объектов культурного наследия. Зона регулирования застройки В (Н-12);

- зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16).

Обременения в границах образуемого земельного участка ЗУЗ (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- охранная зона тепловых сетей;

- охранная зона канализации.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутом проектом не предусмотрены.

Формирование красных линий на рассматриваемой территории не требуется.

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, ограничена улицами Клары Цеткин – Красных партизан- Крутая – Первомайская. Общая площадь проектируемой территории составляет 4268 кв.м.

3.1 ВЕДОМОСТЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	11:05:0106012	:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Клары Цеткин,63	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение	1791

					многоквартирных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей	
2	11:05:0106012	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Клары Цеткин,67	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей	1794
3	11:05:0106012	:ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Клары Цеткин	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	678

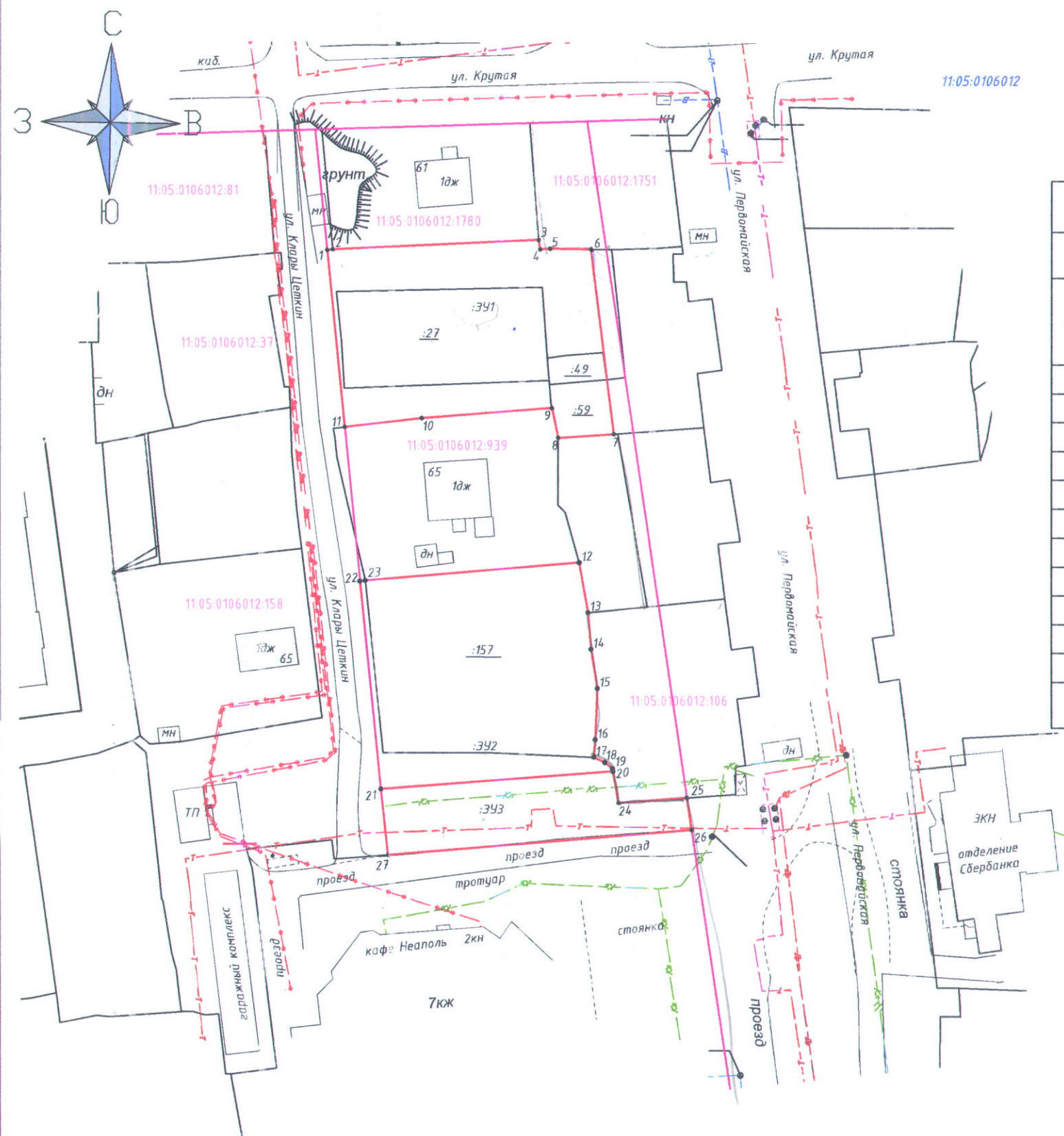
4 . ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБОСНОВАНИЮ ОТСУТСТВИЯ НЕКОТОРЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Документация по планировке территории (проект межевания) в кадастровом квартале 11:05:0106012 в границах улиц Клары Цеткин – Красных партизан- Крутая - Первомайская с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы не включает в себя следующие материалы:

- схему границ особо охраняемых природных территорий, т.к. на проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

РАЗДЕЛ 2

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Примечание:
Территориальная зона Ж-1
вид разрешенного использования: :391 и :392- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей);
:393 - коммунальное обслуживание
Система координат МСК-Сыктывкарская, система высот Балтийская

Условный номер земельного участка :391		
Площадь земельного участка 1791 кв.м.		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	16055.07	13609.21
2	16055.20	13610.30
3	16057.00	13650.70
4	16055.16	13651.00
5	16055.31	13652.98
6	16055.17	13660.94
7	16018.91	13665.38
8	16018.20	13654.56
9	16024.02	13653.33
10	16022.05	13627.82
11	16020.32	13612.69
Условные обозначения: — граница земельного участка		

Условный номер земельного участка :392		
Площадь земельного участка 1794 кв.м.		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
12	15993.69	13658.72
13	15983.89	13660.38
14	15976.68	13660.97
15	15969.04	13662.20
16	15958.94	13661.79
17	15955.50	13661.48
18	15954.47	13663.66
19	15953.26	13665.12
20	15952.72	13665.22
21	15949.31	13619.80
22	15990.08	13615.72
23	15990.18	13616.74
Условные обозначения: — граница земельного участка		

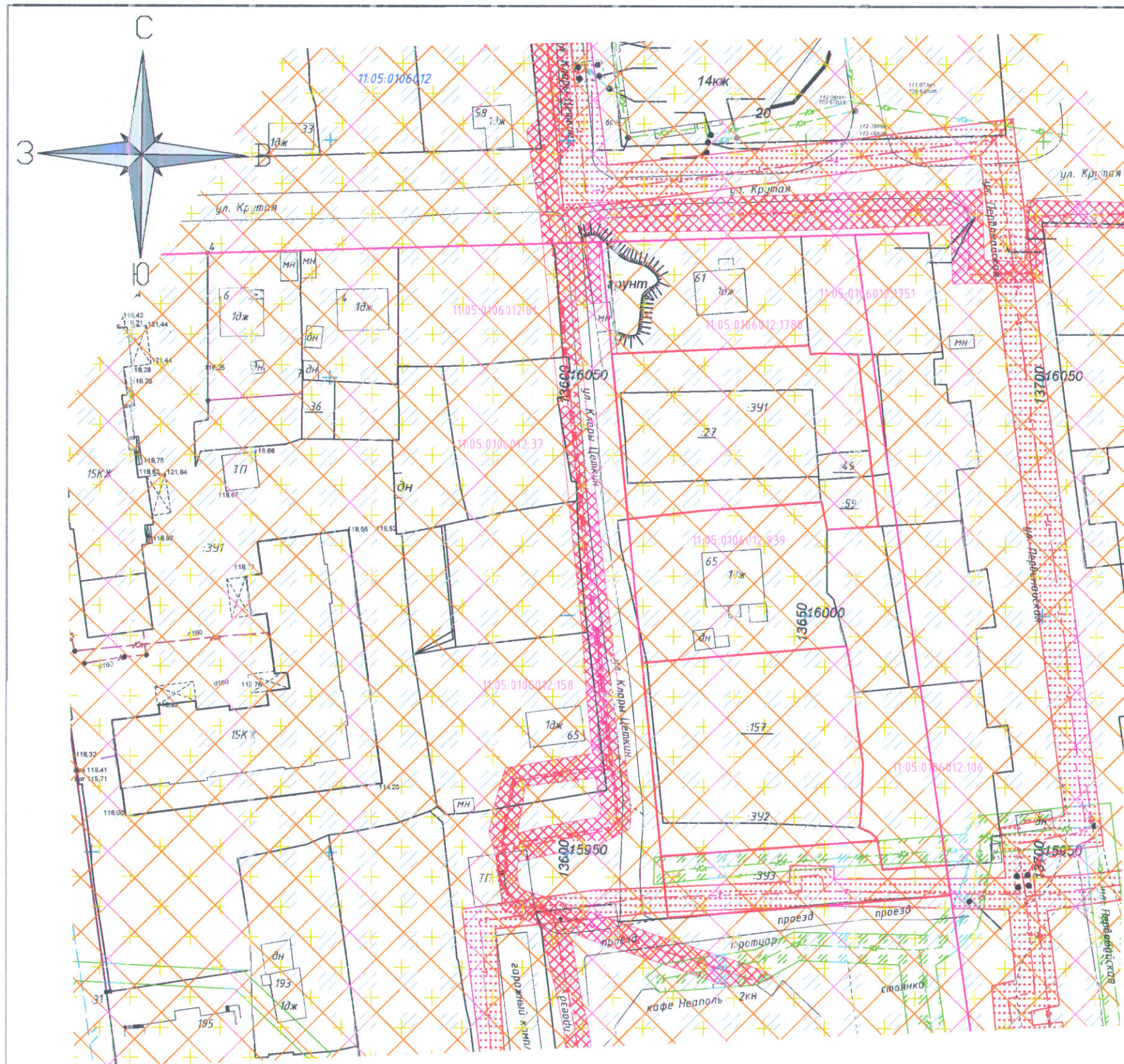
Условный номер земельного участка :393		
Площадь земельного участка 678 кв.м.		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
20	15952.72	13665.22
24	15946.59	13666.34
25	15947.54	13679.76
26	15941.23	13680.69
27	15936.34	13621.21
21	15949.31	13619.80
Условные обозначения: — граница земельного участка		

Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0106012 — номер кадастрового квартала
- 11:05:0106012:939 — кадастровый номер существующего земельного участка
- :391 — обозначение образуемого земельного участка
- :157 — обозначение исходного земельного участка

						Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106012, ограниченной кварталом улиц Клары Цеткин-Красных партизан-Крутая-Первомайская			
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исп.		Жданова				Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2020 г.		

РАЗДЕЛ 3
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0106012 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106012:27 - кадастровый номер существующего земельного участка
- :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :157 - обозначение исходного земельного участка
- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
- зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
- зона охраны объектов культурного наследия. Зона регулирования застройки В (Н-12)
- охранный зона тепловых сетей
- охранный зон ЛЭП
- охранный зона канализации

Примечание:

Территориальная зона Ж-1
 вид разрешенного использования: :391 и :392- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных жилых домов этажностью 9-12 надземных этажей);
 :393 - коммунальное обслуживание
 Система координат МСК-Сыктывкарская, система высот Балтийская
 В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
 Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

						Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106012, ограниченной кварталом улиц Клары Цеткин-Красных партизан-Крутая-Первомайская			
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исп.		Жданова				Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2020 г.		



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 05.06.2020 № 6/1295

г. Сыктывкар, Республика Коми

О подготовке документации
по межеванию территории
в кадастровом квартале 11:05:0106012

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п.п. 2 п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Клубный дом» администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Клубный дом» организовать работу по подготовке документации по межеванию территории в кадастровом квартале 11:05:0106012 с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

Глава МО ГО «Сыктывкар» -
руководитель администрации



Н.С. Хозяинова