



г. Сыктывкар, ул. Куратова 85, оф 206
Эжва, Ухтинское ш.2, оф 406 («Бизнес инкубатор»)
с. Усть-Кулом, ул. Советская д.44 б, оф. 15, 3 этаж (ТЦ "Гранд")
тел. 8(904)-109-19-19, e-mail: 89041091919@mail.ru

Внесение изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107004 г. Сыктывкар Республики Коми

Книга 1

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Книга 2

Утверждаемая часть проекта межевания территории

Договор № 338 от 10.08.2023 г.

Сыктывкар 2023

№	Наименование документа	Стр.
I	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	-
1	Введение	2
2	Основные цели и задачи проекта	3
3	Проектные решения	4
4	Каталог координат формируемых земельных участков	5
II	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	-
1	Чертежи межевания территории образуемых земельных участков	6
III	Приложение	
1	Постановление МО ГО «Сыктывкар» № 8/2640 от 01.08.2023г.	7

1. Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:01:07004 разрабатывается на основании Постановления МО ГО «Сыктывкар» № 8/2640 от 01.08.2023г., Генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар» с соблюдением Правил землепользования и застройки территории, с учетом границ территории объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Документация подготовлена с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Генеральный план муниципального образования городского округа Сыктывкар, утвержден Решение Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" Республики Коми 26/12-482 от 11.12.2009г;

- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 34/04-560 от 30.04.2010 года (в редакции Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" 23/2023-343, 344 от 23.06.2023г).

В качестве основной нормативно-правовой и методической базы при подготовке документации по планировке территории использовались:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021);

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (последняя редакция) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) «О государственной регистрации недвижимости»;

- Сведения государственного кадастра недвижимости;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки. Согласования, экспертизы, и утверждения градостроительной документации», включены в Систему нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 27.02.2003 N 27, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация, наружные сети и сооружения»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2. Основные цели и задачи проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, формирование новых границ объекта недвижимости в сложившейся застройке.

Целью разработки проекта межевания является установление границ земельного участка, и постановка его на государственный кадастровый учет.

Земельный участок образуется в результате образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:130 с сохранением исходного в измененных границах, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37. Чертеж выполнен на основе кадастрового плана территории в кадастровом квартале 11:05:0107004.

Категория земель, на которых располагается образуемый земельный участок - земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, образуемый земельный участок располагается в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат МСК-11 (4 зона).

Установление местоположения границ образуемого земельного участка проведено на основании топографической съемки объекта, проведенной в 2023 году. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельного участка на местности.

3. Проектные решения.

Настоящим проектом рассматривается образование земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, входящей в состав Правил землепользования и застройки, образуемый земельный участок располагается в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Геоданные и характеристики рассматриваемого земельного участка представлены в приложении.

Согласно Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 34/04-560 от 30.04.2010 года (в редакции Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" 23/2023-343, 344 от 23.06.2023г) предельные минимальные размеры земельных участков в территориальной зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ) составляют 600-2000 кв.м..

Зоны с объектами культурного наследия и социально-культурного назначения, а также зоны действия публичных сервитутов на рассматриваемой территории отсутствуют.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом сложившейся планировочной структуры и расположения существующих коммуникаций. Проектное предложение предусматривает полное сохранение сложившейся улично-дорожной сети.

Территория межевания находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

4. Ограничения зон с особыми условиями использования территории

В соответствии со сведениями ЕГРН в пределах проектируемой территории публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Согласно сведениям ЕГРН на территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) **Н-14 Приаэродромная территория** (4(21), охранная зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны, 5, 3, 4, 3(2), 6 подзоны).
- 2) **Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов**
- 3) **Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения** 3 пояс ЗСО
- 4) **Н-4 Охранные зоны трубопроводов** (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).

5. Каталог координат формируемых земельных участков.

Ведомость координат поворотных точек границы земельных участков, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.

11:05:0107004:130:ЗУ1

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона: Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:130.

Система координат: МСК-11 (4 зона).

Земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:130 с сохранением исходного в измененных границах.

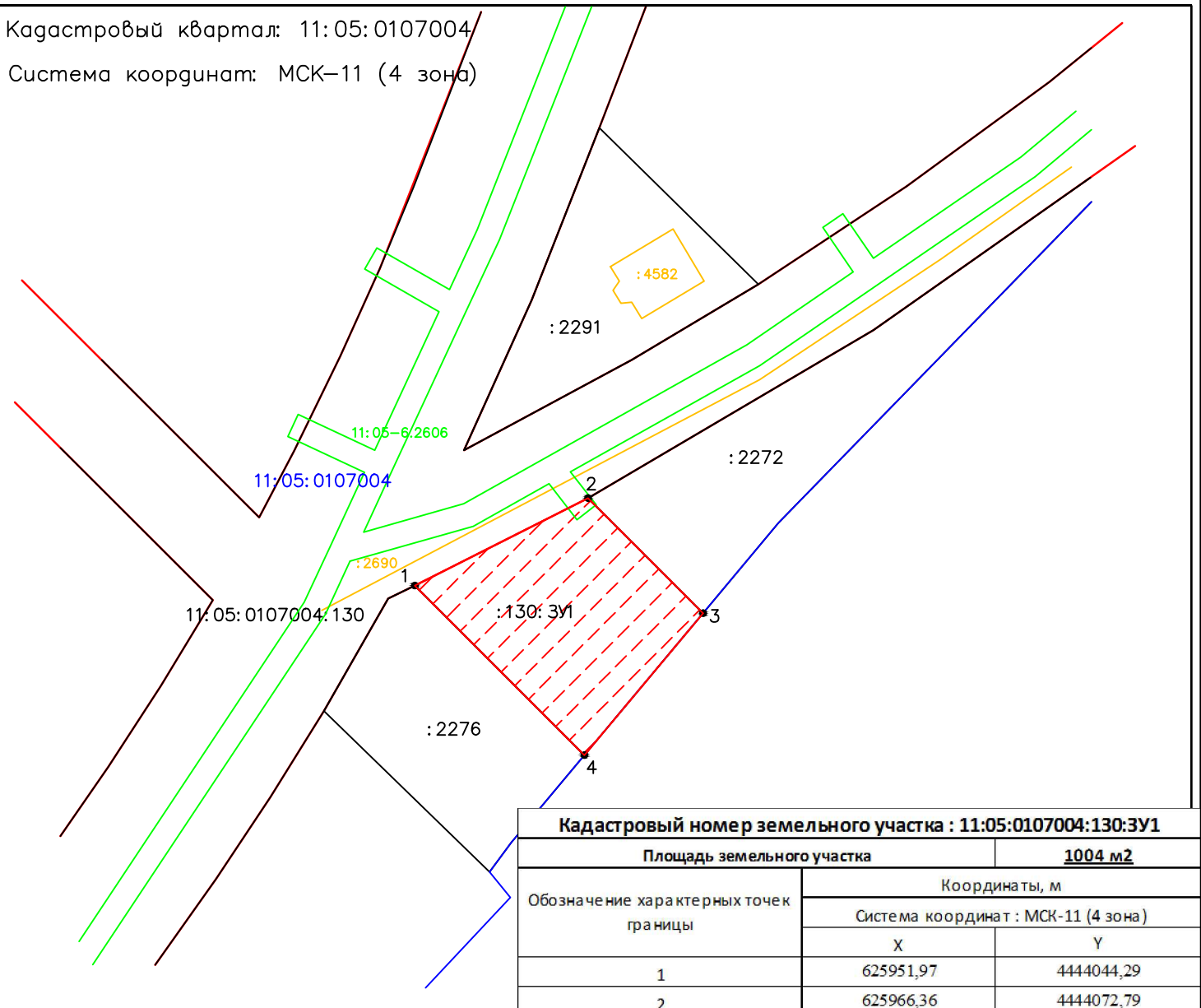
Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Коми, ГО "Сыктывкар", г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.

Площадь образуемого земельного участка 1004 кв.м.

Обозначение проектируемого земельного участка :130:ЗУ1		
Площадь земельного участка 1004 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X (север)	Y (восток)
1	625951,97	4444044,29
2	625966,36	4444072,79
3	625947,43	4444091,72
4	625924,09	4444072,17
1	625951,97	4444044,29

Проект межевания территории
Чертеж образуемого земельного участка






Кадастровый квартал: 11:05:0107004
Система координат: МСК-11 (4 зона)



Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:130:3У1		
Площадь земельного участка		1004 м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат : МСК-11 (4 зона)	
	Х	У
1	625951,97	4444044,29
2	625966,36	4444072,79
3	625947,43	4444091,72
4	625924,09	4444072,17
1	625951,97	4444044,29

Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки
-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
-  - существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
-  - существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
-  - существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
-  - граница красной линии улиц

11:05:0107004 - кадастровый квартал

:130:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0107004:130 - кадастровый номер исходного земельного участка

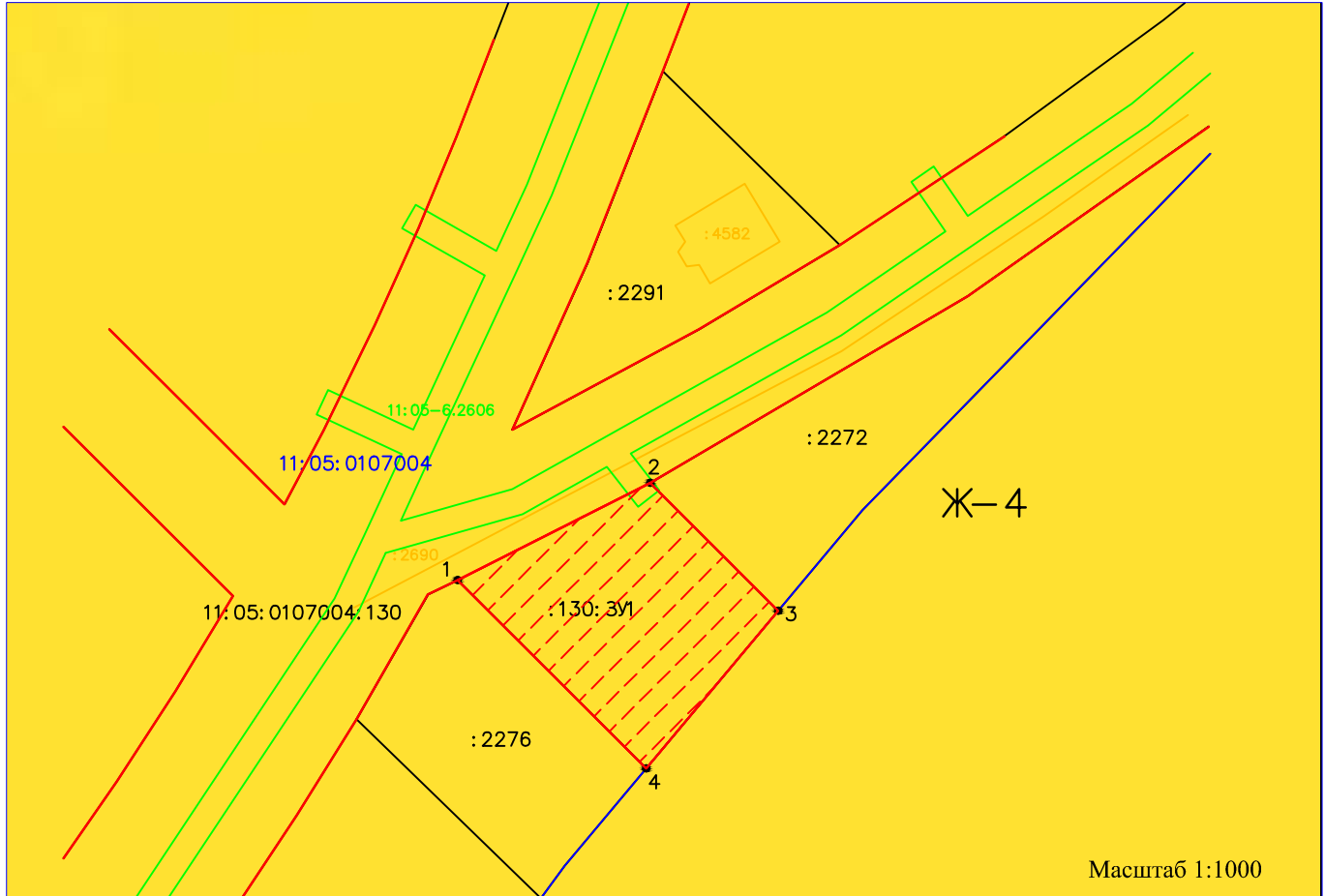
:2276 - кадастровый номер смежного земельного участка

Проект межевания территории
Чертеж образуемого земельного участка

Материалы обоснования образуемого земельного участка

Кадастровый квартал: 11:05:0103008

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Ограничения ЗОУИТ:

- 1) Н-14 Приаэродромная территория (4(21), охранный зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны, 5, 3, 4, 3(2), 6 подзоны).
- 2) Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов
- 3) Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 3 пояс ЗСО
- 4) Н-4 Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).

Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:130:3У1		
Площадь земельного участка	1004 м²	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат : МСК-11 (4 зона)	
	X	Y
1	625951,97	4444044,29
2	625966,36	4444072,79
3	625947,43	4444091,72
4	625924,09	4444072,17
1	625951,97	4444044,29

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
 - 1 - номер характерной точки
 - вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
 - существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
 - существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
 - существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
 - граница красной линии улиц
- 11:05:0107004 - кадастровый квартал
130:3У1 - обозначение образуемого земельного участка
11:05:0107004:130:3У1 - кадастровый номер исходного земельного участка, уходящего в архив
:2276 - обозначение смежного земельного участка