



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма  
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107002 в границах улиц  
Береговая - Заводская - Кирова с целью исключения вклинивания, вкрапливания,  
изломанности границ, чересполосицы

### **Книга 2**

### **Утверждаемая часть проекта межевания территории**

**Договор ИЮ 04/1 от 10.04.2018г.**

**г. Сыктывкар, 2018**



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма  
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107002 в границах улиц  
Береговая - Заводская - Кирова с целью исключения вклинивания, вкрапливания,  
изломанности границ, чересполосицы

### **Книга 2**

### **Утверждаемая часть проекта межевания территории**

**Договор № ИЮ 04/1 от 10.04.2018г.**

Директор

Н.А.Волокитина

**г.Сыктывкар, 2018**

## Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	
1.2	Цель разработки проекта	
1.3	Используемые исходные материалы	
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	
2	Формирование проектируемых земельных участков	
2.1	Образование земельных участков	
2.2	Формирование красных линий	
2.3	Планировочные ограничения	
2.3.1	Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий	
2.3.2	Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон	
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Материалы по обоснованию проекта межевания

#### 1.1. Введение

Документация по планировке территории (проект межевания территории) «Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107002 в границах улиц Береговая - Заводская - Кирова с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы», разработана на основании инженерно-геодезических изысканий выполненных ООО ПИФ «ГеоСтрой».

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004г. (федеральный закон N 190-ФЗ);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. (федеральный закон N 190-ФЗ) N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2016 № 218;

- СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;

- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утвержденные Решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 30/04-560;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с

Постановлением администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 07.03.2018г. №3/683.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

### ***1.2. Цель разработки проекта:***

1. Установление правового регулирования земельных участков;
2. Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков;
3. Определение и установление границ сервитутов;
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта;

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых и существующих объектов.

### ***1.3. Используемые исходные материалы:***

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости;
- информация о границах территориальных зон поселения и их правовом режиме;
- топографическая съемка территории проектирования.

#### ***1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования***

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – местная г. Сыктывкара. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

#### ***1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности***

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

#### ***1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания***

Участок изысканий в административном отношении расположен на территории города Сыктывкара Республики Коми.

Проектирование земельных участков осуществляется на территории города Сыктывкара в границах кадастрового квартала 11:05:0107002 на землях государственной и частной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальные зоны:

О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

## **2. Формирование проектируемых земельных участков**

### **2.1. Образование земельных участков**

Проектом предусматривается формирование нижеуказанного земельного участка в составе земель населенных пунктов в кадастровом квартале 11:05:0107002 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107002:68 и земель находящихся в государственной или муниципальной собственности

п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение земельного участка
1	:ЗУ1	Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны	1539	Российская Федерация, Коми Респ, Городской округ Сыктывкар, Сыктывкар г, Заводская ул

### **2.2. Формирование красных линий**

Красные линии и параметры улично-дорожной сети на проектируемой территории приняты в соответствии с ранее сложившейся планировочной ситуацией.

### **2.3 Планировочные ограничения**

На территории, рассматриваемой для проектирования объектов культурного наследия не имеется, на прилегающей к земельному участку территории расположены объекты культурного наследия.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

**2.3.1 Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий**

Н-4 - зона санитарной охраны источников водоснабжения III пояса 4000 - 5000 м;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

Федеральный закон от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"; СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

СанПиН 2.1.2.1059-01 "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения";

Н-3 - приаэродромная территория аэродрома «Сыктывкар» с полосой воздушных подходов (30 км)

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации", в пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении до 30 км, а вне полос воздушных подходов - до 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов (размещения) отходов, животноводческие фермы, скотобойни и другие объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. В пределах границ района аэродрома (вертодрома, посадочной площадки) запрещается строительство без согласования старшего авиационного начальника аэродрома (вертодрома, посадочной площадки): объектов высотой 50 м и более относительно уровня аэродрома (вертодрома); линий связи и электропередачи, а также других источников радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для работы радиотехнических средств; взрывоопасных объектов; факельных устройств для аварийного сжигания сбрасываемых газов высотой 50 м и более (с учетом возможной высоты выброса пламени); промышленных и иных предприятий и сооружений, деятельность

которых может привести к ухудшению видимости в районе аэродрома (вертодрома). Строительство и размещение объектов вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 м, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта;

1.1.17 - 732 кв.м - Бывшее Кирульское кладбище в г. Сыктывкаре, где захоронен В.С. Волков - организатор морозовской стачки в орехово-Зуево в 1885 г., героиня гражданской войны Д.Ф. Каликова, борцы за Советскую власть в Коми крае Х.Ф. Кудинов, А.Ф. Забоев, Б.В. Сурконт и другие... Вокруг церкви Вознесения Господня (ул. Заводская, 21) в квартале между улицами Кирова, Заводская и Береговая.

1.2.48 - 124 кв.м - Охранная зона памятника истории и культуры (жилой дом по ул. Заводской, 57).

1.2.44; 1.2.58; 1.2.47; 1.2.46; 1.2.41; 1.2.45; 1.2.40; 1.2.43; 1.2.42; 1.2.17 - Охранная зона памятников истории и культуры. Территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

#### 1.3.5 - Зона регулирования застройки «А»

Данный режим заключается в сохранении принципа усадебной застройки, т.е. возможно строительство новых, аналогичных существующим индивидуальным домам в пределах имеющегося домовладения. Этот тип регулирования застройки распространяется на микрорайоны Кируль, Тентюково, ул. Тентюковскую и отдельные участки сохранившихся деревянных зданий традиционной архитектуры. В этой зоне запрещается строительство многоэтажных зданий, а также индивидуальных жилых домов выше существующей застройки (м. Кируль).

**2.3.2. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:**

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона Н-3	Весь участок	-	-
Зона Н-4	Весь участок	-	-
СЗЗ. Бывшее Кировское кладбище в г. Сыктывкаре	1	14847.47	15515.48
СЗЗ. Бывшее Кировское кладбище в г. Сыктывкаре	2	14869.43	15524.02
СЗЗ. Бывшее Кировское кладбище в г. Сыктывкаре	3	14905.00	15537.86
СЗЗ. Бывшее Кировское кладбище в г. Сыктывкаре	4	14932.33	15548.49
Охранная зона памятников (Жилой дом) 1.2.48	1	14922.28	15529.64
Охранная зона памятников (Жилой дом) 1.2.48	2	14907.00	15532.55
Охранная зона памятников (Жилой дом) 1.2.48	3	14897.61	15534.34
Охранная зона памятников (Жилой дом) 1.2.48	4	14888.61	15537.27
Охранная зона памятников (Жилой дом) 1.2.48	5	14873.73	15542.11
СЗЗ. Зона полета Аэропорта	1	14854.34	15529.73
СЗЗ. Зона полета Аэропорта	2	14854.89	15530.34
СЗЗ. Зона полета Аэропорта	3	14858.40	15534.24
СЗЗ. Зона полета Аэропорта	4	14862.64	15538.94
1.2.44	Весь участок	-	-
1.2.58	Весь участок	-	-

1.2.47	Весь участок	-	-
1.2.46	Весь участок	-	-
1.2.41	Весь участок	-	-
1.2.45	Весь участок	-	-
1 7 40	Весь участок	-	-
1.2.43	Весь участок	-	-
1.2.42	Весь участок	-	-
1.2.17	Весь участок	-	-

Строительство новых объектов не планируется. Проектом межевания предусматривается увеличение площади существующего земельного участка с КН 11:05:0107002:68 для обслуживания существующего объекта.

## 2.4. Каталоги координат формируемых земельных участков

Ведомость координат поворотных точек границ формируемых земельных участков.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1	Площадь: 1539 кв.м.	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
1	14932,87	15508,77
2	14932,49	15524,39
3	14910,27	15523,88
4	14909,35	15526,32
5	14909,04	15527,15
6	14907,11	15532,26
7	14902,28	15545,04
8	14898,74	15543,93
9	14890,95	15540,07
10	14888,93	15539,8
11	14889,23	15537,47
12	14887,29	15536,84
13	14878,53	15536,11
14	14855,96	15534,01
15	14855,45	15534,04
16	14853,91	15523,53
17	14871,70	15524,1
18	14872,40	15516,83
19	14872,56	15511,8
20	14893,83	15512,54
21	14893,86	15508,91
22	14907,89	15509,36
23	14907,86	15509,92
24	14929,69	15510,22
1	14932,87	15508,77

### ***2.5. Правовой статус исходных объектов межевания***

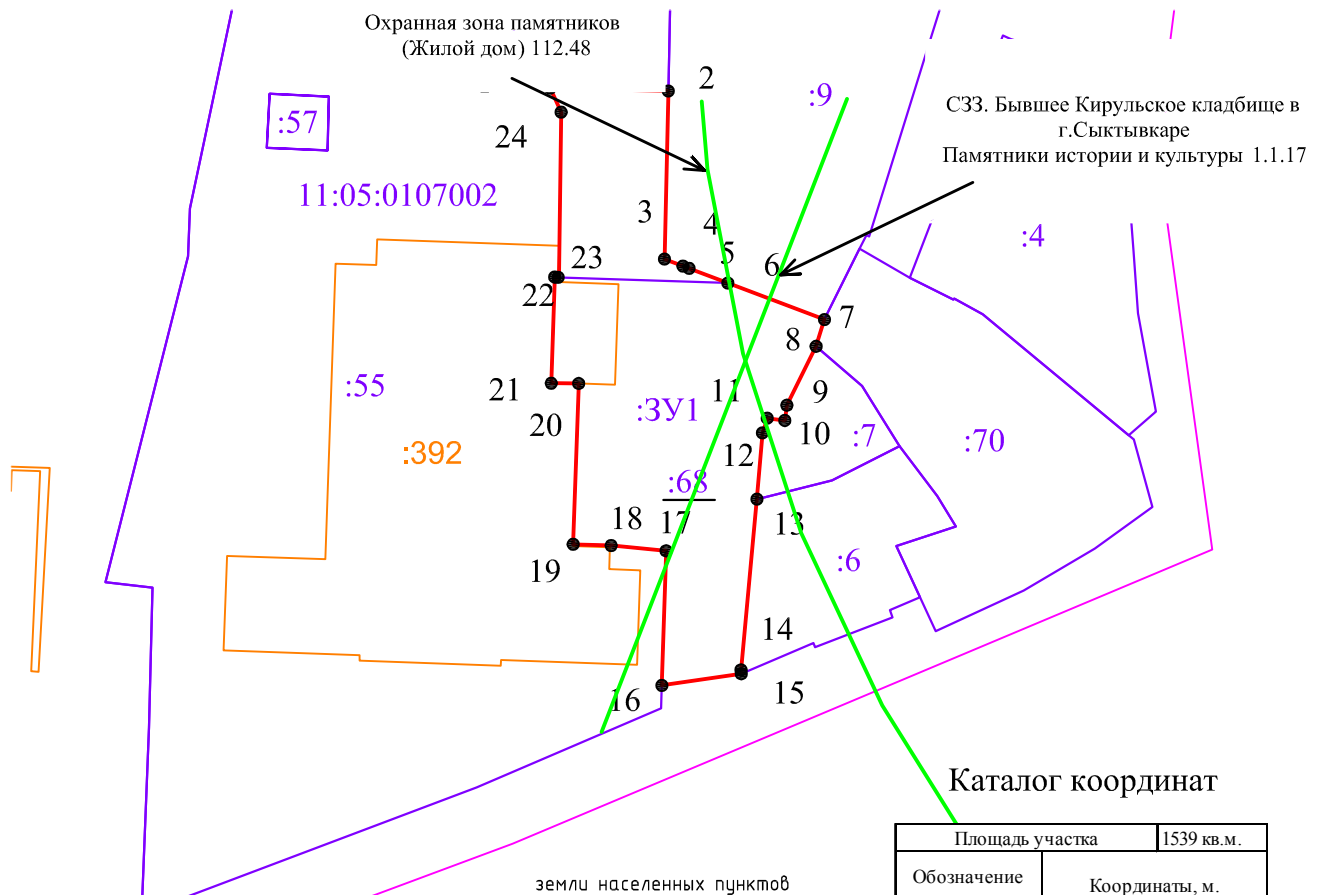
<b>№</b>	<b>Обозначение земельного участка</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	<b>Вид права</b>	<b>Правообладатель</b>
1	11:05:0107002:68	1174	Собственность	ООО «Бизнес-Центр «Восточный»

### ***2.6. Основные показатели по проекту межевания***

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Директор

Н.А.Волокитина



Каталог координат

Площадь участка		1539 кв.м.	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.		
	X	Y	
1	14932,87	15508,77	
2	14932,49	15524,39	
3	14910,27	15523,88	
4	14909,35	15526,32	
5	14909,04	15527,15	
6	14907,11	15532,26	
7	14902,28	15545,04	
8	14898,74	15543,93	
9	14890,95	15540,07	
10	14888,93	15539,80	
11	14889,23	15537,47	
12	14887,29	15536,84	
13	14878,53	15536,11	
14	14855,96	15534,01	
15	14855,45	15534,04	
16	14853,91	15523,53	
17	14871,70	15524,10	
18	14872,40	15516,83	
19	14872,56	15511,80	
20	14893,83	15512,54	
21	14893,86	15508,91	
22	14907,89	15509,36	
23	14907,86	15509,92	
24	14929,69	15510,22	

Условные обозначения:

- 1 - граница кадастрового квартала
- ● - граница формируемого земельного участка, части участка
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- 11:04:1701006 - номер кадастрового квартала
- :5 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- - граница объекта недвижимости
- :125 - кадастровый номер объекта недвижимости
- - граница зоны с особыми условиями использования территории

Примечание:

1. Объекты культурного наследия в границах земельного участка не выявлены;
2. Система координат : МСК Сыктывкарская
3. Особо охраняемые природные территории не выявлены;
4. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории приведены в текстовой части проекта;

					<b>Договор ИЮ 04/1 от 10.04.2018г.</b>			
					Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107002 в границах улиц Береговая - Заводская - Кирова с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>Чертеж проекта межевания</b>		
Разработал	Кротова							
ГИП	Волокитина							
Норм.контр.	Волокитина							
						Стадия	Лист	Листов
						ПМТ	1	1
<b>М 1:1000</b>						<b>ООО ПИФ "ГеоСтрой"</b>		