






Внесение изменений в документацию по планировке территории
в «Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки» №21-12 от
2013г., разработанный ООО «Кировская Проектно – Строительная Компания» для
Жилого комплекса «Югид Чой» («Светлая горка») в мкр. Човью, г. Сыктывкара,
Республики Коми

с новым наименованием:

«Проект планировки и проект межевания территории
«Многофункциональный комплекс «Югид чой» («Светлая горка»)
в г. Сыктывкаре Республики Коми»

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Пояснительная записка (текстовые материалы)

					Шифр 14-10/21-ППТ- ПЗ			
					Том 4 Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
					Пояснительная записка			
Изм.	Лист	№ докумен		Дата	Проект планировки и проект межевания территории «Многофункциональный комплекс «Югид чой» («Светлая горка») в г. Сыктывкаре Республики Коми	Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта	Филиппо		1.22	ППТ		2		
ГАП	Филиппов			ИП Филиппов Михаил Анатольевич				
ГИП	Пяткова							
Глав. спец.	Синельникова							

Содержание Тома 4

I. Пояснительная записка (текстовые материалы)

Содержание тома 4...	3
Состав документации ППТ и ПМТ.....	4
Авторский коллектив.....	6
Общая часть.....	7
1. Результаты градостроительного анализа территории	12
2. Ограничения использования территории	21
2.1. Существующее ограничения.....	21
2.2. Планируемые ограничения.....	23
3. Предложения по межеванию территории	26
4. Предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учётом образуемых и изменяемых земельных участков	36
5. Обоснование предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов	37

II. Чертежи межевания территории..... 39

Лист 1 согласно Составу Документации ППТ и ПМТ

III. Приложения

1. Задание на выполнение работ по внесению изменений в документацию по планировке территории в «Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки» №21-12 от 2013.
2. Постановление от 13.12.2021 № 12/4127 г. Сыктывкар, Республика Коми «О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории жилого комплекса «Югид чой» в кадастровом квартале 11:05:0103007».
3. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 11:05:0103007:172 - 11:05:0103007:261.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		3

Состав документации ППТ и ПМТ

Том	Наименование	Примечание
Том 1	Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	
	1. Положения о размещении объектов капитального строительства	
	2. Чертежи планировки территории	
	Лист 1. Чертеж планировки территории. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:2000	
	Лист 2. Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. М 1:2000	
	Лист 3. Чертеж планировки территории. Красные линии, объекты инженерной инфраструктуры. М 1:2000	
Том 2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)	
	2. Графические материалы:	
	Лист 1. Схема расположения элемента планировочной структуры на территории Республики Коми, М 1:50000	
	Лист 2. Схема расположения элемента планировочной структуры в Генеральном плане городского округа, М 1:10000	
	Лист 3. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1: 2000	
	Лист 4. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории, М 1: 2000	
	Лист 5.1. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов, М 1: 2000	
	Лист 5.2. Поперечные профили, М 1:200	
	Лист 6. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения, М 1: 2000	
	Лист 7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1: 2000	
	Лист 8. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1: 2000	
	Лист 9. Разбивочный чертеж красных линий, М 1: 2000	
	Лист 10. Схема очередности планируемого развития территории, М 1:2000	
	Лист 11 Ведомость здания и сооружений	
3. Приложения		
Том 3	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	
	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)	
	2. Чертеж межевания территории. Образуемые земельные участки, М 1:2000	
Том 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

4

	1. Текстовые материалы (пояснительная записка)	
	2. Графические материалы: Чертеж по обоснованию проекта межевания территории, М 1:2000	

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		5

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Руководитель проекта	Филиппов М. А.
Главный архитектор проекта	Филиппов М. А.
Главный инженер проекта	Пятков О. В.
Главный инженер проекта	Шашков И. И.
Главный специалист	Синельникова Н. Г
Инженер ДК	Савельев О. В.
Инженер Т. С.	Семенов Д. В.
Инженер ВК	Иванова Е. А.
Инженер ЭС	Новиков А. В..
Инженер НСС	Угаров Е. А.
Инженер генплана	Надькина О. С.
Инженер генплана	Петрова А. Н.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		6

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект несения изменений в документацию по планировке территории в «Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки» №21-12 от 2013г., разработанный ООО «Кировская Проектно – Строительная Компания» для Жилого комплекса «Югид Чой», выполнен на основании постановления АДМИНИСТРАЦИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР» от 13.12.2021 № 12/4127 О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории жилого комплекса «Югид чой» в кадастровом квартале 11:05:0103007, утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 18.03.2013 № 3/859 «Об утверждении проекта планировки и межевания территории жилого комплекса «Югид чой» в мкр. Човью г. Сыктывкара Республики Коми», разработанную ООО «Кировская проектно-строительная компания». (представлена в Приложении).

Документация разработана в соответствии и на основании Задания на выполнение работ по внесению изменений в документацию по планировке территории в «Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки» №21-12 от 2013 (представлено в Приложении).

Основанием для подготовки документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории жилого комплекса «Югид чой» также являются:

1. Договор №ДЗ-27 аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.04.2012 г.;
2. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 11:05:0103007:172 - 11:05:0103007:261);
3. Документация «Застройка земельных участков (кадастровые номера: 11:05:0103007:30, 11:05:0103007:32, 11:05:0103007:33), расположенных по адресу Республика Коми, г. Сыктывкар. м. Човью, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства. «Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки территории» №21-12 от 2013г., разработанные ООО «Кировская Проектно – Строительная Компания» для Жилого комплекса «Югид Чой» («Светлая горка») в мкр. Човью, г. Сыктывкара, Республики Коми», утвержденный Постановлением № 3/859 от 18.03.2013г.
4. «Принципиальная градостроительная концепция многофункционального комплекса «Югид чой» на участке площадью 457722 кв. м, расположенного: Республика Коми, г.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		7

Сыктывкар, разработанная ООО «Мастерская Михаила Филиппова» в 2021г. (является частью Задания).

Далее, в соответствии с заданием, в проекте будет применяться новое наименование документации по планировке и межеванию территории:

«Многофункциональный комплекс «Югд чой» («Светлая горка») в г. Сыктывкаре Республики Коми».

Проект межевания территории разрабатывается также с целью изменения границ, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (далее также – ЕГРН) существующих земельных участков (в случае наличия) на основе планировки территории.

Основными задачами при подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории жилого комплекса «Югд чой» в кадастровом квартале 11:05:0103007 является:

установление новых границ и параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

определение новых характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (параметры интенсивности использования территорий) и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

определение (выделение) границ зон с особыми условиями использования территорий с обоснованием их ориентировочных размеров, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ и Республики Коми;

установление границ линейных объектов и границ территорий общего пользования (красных линий) и линий отступа от красных линий;

определение мероприятий по охране окружающей среды, направленных на сохранение и восстановление природной среды, рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, предотвращения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и ликвидацию её последствий;

определение границ, застроенных и подлежащих застройке земельных участков с возможным изменением существующих земельных участков;

установление границ зон действия публичных сервитутов.

При выполнении проекта планировки территории соблюдены требования действующего законодательства Российской Федерации, Республики Коми и нормативно-правовые акты, в т.ч.:

1) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее – ГрК РФ);

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		8

2) «Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Коми», утвержденные приказом Министерства строительства и дорожного хозяйства Республики Коми 30.06.2020 г. №268-ОД;

3) Местные нормативы градостроительного проектирования МО ГО «Сыктывкар», утвержденные решением Совета МО ГО «Сыктывкар» 19.09.2022 г. №17/2022-262;

4) Федеральный закон от 29.12.2004 №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;

5) Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001г. №136-ФЗ;

6) "Водный кодекс РФ" от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

7) Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8) Федеральный закон РФ от 8.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

9) Федеральный закон от 12.02.1998 №28-ФЗ «О гражданской обороне»;

10) Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства РФ от 19.01.2006 №20»;

11) СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утверждённый приказом МЧС России от 24.04.2013г. №288 (далее – СП 4.13130.2013);

12) СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2016);

13) СП 34.13330.2021 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги» (далее – СП 34.13330.2021);

14) СП 165.1325800.2014 «СНиП 2.01.51-90 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне»;

15) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

16) РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		9

17) Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар».

18) ТСН 23-011-2007 Республики Коми

При подготовке документации по планировке территории осуществлена разработка проекта планировки территории, и проекта межевания территории.

В работе проведен предварительный анализ возможностей и условий размещения жилой застройки с объектами социально-культурного и коммунально-бытового назначения, даны предложения по функционально-планировочной организации планируемой территории, инженерному и транспортному обеспечению, обслуживанию населения, определены показатели планируемой застройки.

Для этого были:

- проанализирована сложившаяся транспортная ситуация в районе размещения проектируемого комплекса;
- разработаны основные принципы планировочной структуры и функционального зонирования территории, в границах которой выполнена документация по планировке территории;
- определены параметры транспортного и инженерного обеспечения для развития территории;
- установлены границы зон с особыми условиями использования территории;
- установлены линии регулирования застройки;
- установлены границы зон действия публичных сервитутов.

Исходно - разрешительная документация

Основание для разработки проекта планировки территории:

Постановление от 13.12.2021 № 12/4127 г. Сыктывкар, Республика Коми

«О подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке и межеванию территории жилого комплекса «Югид чой» в кадастровом квартале 11:05:0103007».

Исходные данные, полученные для разработки проекта планировки территории:

1. Договор №ДЗ-27 аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 10.04.2012 г., Дополнительное соглашение №1 к договору №ДЗ-27 от 11.04.2014г., Дополнительное соглашение №2 к договору №ДЗ-27 от 24.11.2020г.

2. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами 11:05:0103007:172 - 11:05:0103007:261);

3. Документация «Застройка земельных участков (кадастровые номера: 11:05:0103007:30, 11:05:0103007:32, 11:05:0103007:33), расположенных по адресу Республика Коми, г. Сыктывкар. м. Човью, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства. ««Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

территории» №21-12 от 2013г., разработанные ООО «Кировская Проектно – Строительная Компания» для Жилого комплекса «Югид Чой» («Светлая горка») в мкр. Човью, г. Сыктывкара, Республики Коми», утвержденный Постановлением № 3/859 от 18.03.2013г.

4. «Принципиальная градостроительная концепция многофункционального комплекса «Югид чой» на участке площадью 457722 кв. м, расположенного: Республика Коми, г. Сыктывкар, разработанная ООО «Мастерская Михаила Филиппова» в 2021г. (является частью Задания).

5. Топографический план М 1:500 в составе Технического отчета по результатам инженерно-геодезических изысканий для «Застройки земельных участков (кадастровый квартал 11:05:0103007), расположенных по адресу Республик Коми г. Сыктывкар, м. Човью, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

Выполнен ООО «Проектно-изыскательская фирма «ГЕОПРОЕКТ в 2021 г.

6. Топографический план М 1:2000 для «Застройки земельных участков (кадастровый квартал 11:05:0103007), расположенных по адресу Республик Коми г. Сыктывкар, м. Човью, предназначенных для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

Выполнен ООО «Проектно-изыскательская фирма «ГЕОПРОЕКТ в 2021 г.

7. Технические условия №01-05/439 от 09.03.2022г. на примыкание трех въездов/выездов к автомобильной дороге «Сыктывкар-Эжвинский район» на участке от 4+510 до 6+040 от территории «Многофункционального комплекса «Югид чой», расположенной по адресу: г. Сыктывкар, Октябрьский проспект, кадастровый квартал 11:05:0103007.

8. Технические условия №11 от 25.06.2021г. на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сети газораспределения.

9. Технические условия №11882 от 15.06.2021г. на подключение к централизованной системе водоснабжения и водоотведения ОАО "Сыктывкарский Водоканал".

10. Технические условия №17тп/18 на осуществление технологического присоединения к электрическим сетям АО «ККТ». Основание: заявка ООО «Фонд жилищного строительства города Сыктывкара» от 03.02.2017.

11. Письмо ООО «Фонд жилищного строительства города Сыктывкара» № 113 от 29.12.2021 г. Об организации отвода поверхностных стоков.

12. Схема подключения проектируемого комплекса к внешним инженерным сетям. Представлена ООО «Фонд жилищного строительства города Сыктывкара» 28.04.2022 г.

13. . Письмо ООО «Фонд жилищного строительства города Сыктывкара» № 105 от 14.12.2021 о точках присоединения и сброса всех инженерных коммуникации на объекте «Многофункциональный комплекс «Югид чой» с приложенной схемой подключений к

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		11

внешним сетям.

15. Письмо Управления ЖКХ Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» №01/1-14/702 от 07.12.2021г. о проведении обследования зеленых насаждений с Актом натурного обследования зеленых насаждений на проектируемой территории.

16. Письмо Управления архитектуры, городского строительства и землепользования Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» № 06-4271 от 16.12.2021г.

Проект планировки территории подготовлен с использованием материалов, специализированных научно-исследовательских и проектных организаций, результатов инженерных изысканий, в соответствии с требованиями технических регламентов.

1. Результаты градостроительного анализа территории

Земельный участок под размещение Многофункционального комплекса «Югд чой» имеет вытянутую форму с севера на юг и расположен в г. Сыктывкар Республики Коми, вдоль реки Вычегда. Участок граничит: с севера - лесопарк, с юга - улица Магистральный проезд и микрорайон Човью, с запада – автомобильная дорога Октябрьский проспект, с востока прибрежная зона реки Вычегда. Общая площадь земельного участка 457722 кв. м кв.м.

Анализ и оценка современной градостроительной ситуации сводятся к выявлению и анализу градостроительных преобразований в районе территории планируемого размещения объектов. Градостроительные преобразования обусловлены соответствующими мероприятиями, предусмотренными документами территориального планирования Республики Коми и г.о. Сыктывкар, а также иными нормативными правовыми актами федерального и регионального уровней. Такие планируемые мероприятия и создают предпосылки для градостроительного развития рассматриваемой территории.

МО ГО «Сыктывкар» является самостоятельным муниципальным образованием в составе Республики Коми и не входит в состав других муниципальных образований. Сыктывкарский городской округ характеризуется:

- развитием на основе отраслей перерабатывающей промышленности;
- выполнением функций республиканского и межрайонного центров;
- небольшой, по сравнению с другими городскими округами Республики, территорией;
- сосредоточением населения в пределах центра городского округа;
- близостью к центру городского округа, входящих в его состав населенных пунктов.

Современный Сыктывкар представляет собой весьма протяженную градостроительную

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		12

структуру, вытянувшуюся почти на 30 км по берегу рек Сысолы и Вычегды.

Город состоит из следующих четырех основных планировочных образований:

Центральная часть города, в излучине Сысолы, сохранившая историческую радиально-кольцевую планировку. К ней примыкают жилые микрорайоны вдоль улицы Коммунистической, микрорайон «Орбита» и застройка вдоль Тентюковской улицы. К югу от центрального планировочного района расположен аэропорт, шумовая зона от которого распространяется на часть существующих жилых районов города;

Северный планировочный район, включивший в себя Эжвинский район города с тяготеющими к нему поселками. Эжвинский жилой район в настоящее время находится в зоне воздействия от выбросов лесопромышленного комплекса;

Часть города, расположенная между Центральным и Эжвинским районами. Ее основными планировочными элементами является промышленный район Човью, тепличное хозяйство на берегу Вычегды, Нижний Чов и значительная территория, занимаемая землями сельскохозяйственного использования;

Поселки городского типа Краснозатонский и Верхняя Максаковка соединены с другими районами города автомобильными дорогами и мостом через р. Сысолу.

Современная планировочная ситуация города характеризуется следующим:

-линейная, в целом, планировочная структура города не подкреплена необходимыми дублирующими транспортными связями;

-отсутствие утвержденной зеленой зоны г. Сыктывкар;

-высокая потребность в благоустройстве существующих зеленых насаждений, а также создании новых насаждений в городе и пригородах;

-утрата ценных памятников архитектуры.

В настоящее время решение вновь возникающих градостроительных задач становится затруднительным без модернизации существующей строительной базы и ее ориентации на значительные объемы малоэтажного и индивидуального жилищного строительства, реконструкции и интенсивного строительства инженерных сетей и коммуникаций.

Жилой фонд

Площадь жилищного фонда на территории МО ГО «Сыктывкар» составляет 5384,0 тыс. кв.м. Наибольшую долю ветхого и аварийного фонда составляет малоэтажное жилье.

Снижение обеспеченности населения общедоступными библиотеками и учреждениями культурно-досугового типа на территории МО ГО «Сыктывкар» в прогнозном периоде обусловлено прогнозным увеличением численности постоянного населения и отсутствием ввода новых объектов.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		13

Система дошкольного образования является одним из факторов улучшения демографической ситуации. С этой точки зрения, увеличение рождаемости невозможно без предоставления гражданам России твердых социальных гарантий возможности устройства ребенка в дошкольное образовательное учреждение. Одним из приоритетных направлений развития муниципальной дошкольной образовательной системы в МО ГО «Сыктывкар» является обеспечение государственных гарантий доступности, равных возможностей получения дошкольного образования и повышение его качества.

Население

Оценка и анализ показателей численности, движения, возрастной структуры населения со стратегической точки зрения необходима, во-первых, для характеристики сложившегося на данной территории типа воспроизводства населения – одного из основных результатов предшествующего этапа и одной из фундаментальных предпосылок последующего этапа социально-экономического развития; во-вторых, для характеристики потенциала трудовых ресурсов, которые можно будет вовлекать в экономическую деятельность в долгосрочном периоде.

Среднегодовая численность постоянного населения в 2022 году составила 243 279 человек. Данные были взяты с единой межведомственной информационно-статистической системы, официальный сайт ЕМИСС www.fedstat.ru.

По определению, устойчивые системы расселения — это структурно-функциональные зоны, объединенные доминирующими признаками функционального освоения и пространственной организации, для которых определены направления структурных преобразований, типы застройки, преобладающее функциональное назначение и иные характеристики. Рекреационно-аграрным системам расселения присущи города и поселения малой и средней величины с сельскохозяйственными и(или) рекреационными функциями, в которых используется жилая и общественная застройка низкой плотности малой и(или) средней этажности.

Планируемое развитие территории многофункционального комплекса предусматривает строительство жилой и общественной застройки, в следствие чего, увеличится численность населения Эжвинского района города, количество мест приложения труда, плотностные характеристики застройки и другие показатели, которые в большей степени будут соответствовать показателям городских устойчивых систем расселения. Исходя из вышеуказанного, в настоящей Документации территория планируемого многофункционального комплекса отнесена к Эжвинской городской устойчивой системе расселения, при определении характеристик интенсивности использования территории и иных показателей, необходимых для обоснования возможности размещения жилой застройки, определялось их соответствие нормативными

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		14

показателям присущим городским устойчивым системам расселения.

Развитие транспортной инфраструктуры направлено на создание комфортных условий проживания для жителей и обеспечение развития экономики г.о. Сыктывкар. Достижение данной цели связано с развитием (новым строительством и реконструкцией) сетевой структуры автомобильных дорог городского значения;

Территория размещения планируемой застройки расположена вне границ зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, в т.ч. объектов транспортной инфраструктуры.

Комплексное освоение территории будет осуществляться по инициативе правообладателей земельных участков и(или) расположенных на них объектов недвижимого имущества.

В соответствии с документами территориального планирования или их проектами территория планируемого строительства не входит в границы существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) – природных экологических территорий и природно-исторических территорий (ландшафтов).

Рассматриваемая территория представляет собой неэксплуатируемое и незастроенное пространство.

Площадь территории разработки в границах проекта планировки 45,77 га расположена на участке с кадастровым номером участка (квартала) 11:05:0103007 (включая участки с 11:05:0103007:172 по 11:05:0103007:261). Согласно правилам землепользования и застройки городского округа Сыктывкар, территория планируемого строительства расположена в территориальной зоне осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию – КУРТ.

Характеристики существующих земельных участков

Кадастровый номер

Вид разрешенного использования земельного участка

Площадь, кв.м.

1 11:05:0103007:172

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями
9550

2 11:05:0103007:173

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная подстанция
225

3 11:05:0103007:174

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями
5117

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

15

4 11:05:0103007:175

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями
5052

5 11:05:0103007:176

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
подстанция
225

6 11:05:0103007:177

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями
7324

7 11:05:0103007:178

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями
8784

8 11:05:0103007:179

Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
2375

9 11:05:0103007:180

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - газовая котельная
4435

10 11:05:0103007:181

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - канализационная насосная
станция
1182

11 11:05:0103007:182

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
3193

12 11:05:0103007:183

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
подстанция
225

13 11:05:0103007:184

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания 3046

14 11:05:0103007:185

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
2949

15 11:05:0103007:186

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
4912

16 11:05:0103007:187

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - канализационная насосная
станция
2728

17 11:05:0103007:188

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания 3574

18 11:05:0103007:189

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
4420

19 11:05:0103007:190

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		16

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
 3202
 20 11:05:0103007:191
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 27083
 21 11:05:0103007:192
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары)
 19419
 22 11:05:0103007:193
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 6461
 23 11:05:0103007:194
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 9689
 24 11:05:0103007:195
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары)
 3589
 25 11:05:0103007:196
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 2047
 26 11:05:0103007:197
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары)
 17444
 27 11:05:0103007:198
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары)
 2869
 28 11:05:0103007:199
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 2943
 29 11:05:0103007: 200
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 8106
 30 11:05:0103007:201
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары)
 6703
 31 11:05:0103007:202
 Территория общего пользования (дороги, проезды, тротуары) 5544
 32 11:05:0103007:203
 Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
 1953
 33 11:05:0103007:204
 Для строительства надземной многоуровневой парковки индивидуального легкового
 транспорта
 6119
 34 11:05:0103007:205
 Для строительства объекта инженерной инфраструктуры-канализационная насосная
 станция
 2111
 35 11:05:0103007:206
 Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - газовая котельная 2967
 36 11:05:0103007:207
 Для строительства подземной парковки индивидуального легкового транспорта
 3003
 37 11:05:0103007:208
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
 встроенно-пристроенными помещениями
 3982

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		17

38 11:05:0103007:209

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

4027

39 11:05:0103007:210

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

7875

40 11:05:0103007:211

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
подстанция

225

41 11:05:0103007:212

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

7031

42 11:05:0103007:213

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

2909

43 11:05:0103007:214

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

3109

44 11:05:0103007:215

Для строительства многоэтажного многоквартирного секционного жилого здания
повышенной этажности

2639

45 11:05:0103007:216

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания 3615

46 11:05:0103007:217

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

3212

47 11:05:0103007:218

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

4013

48 11:05:0103007:219

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

3893

49 11:05:0103007:220

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

5757

51 11:05:0103007:222

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

4452

52 11:05:0103007:223

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		18

встроено-пристроенными помещениями
 8138
 53 11:05:0103007:224
 Для строительства детского дошкольного учреждения
 9776
 54 11:05:0103007:225
 Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
 подстанция
 225
 55 11:05:0103007:226
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
 встроено-пристроенными помещениями
 4667
 56 11:05:0103007:227
 Для строительства подземной парковки индивидуального легкового автотранспорта
 3084
 57 11:05:0103007:228
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
 встроено-пристроенными помещениями
 6522
 58 11:05:0103007:229
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
 3417
 59 11:05:0103007:230
 Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
 307
 60 11:05:0103007:231
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
 5508
 61 11:05:0103007:232
 Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
 694
 62 11:05:0103007:233
 Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
 5562
 63 11:05:0103007:234
 Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
 1309
 64 11:05:0103007:235
 Коридор для прокладки инженерных коммуникаций
 2960
 65 11:05:0103007:236
 Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - канализационная насосная
 станция
 1361
 66 11:05:0103007:237
 Для строительства торгового центра
 15345
 67 11:05:0103007:238
 Для строительства здания отправления культа (храм)
 11864

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		19

68 11:05:0103007:239

Для строительства средне общеобразовательного учреждения (школа)
24413

69 11:05:0103007:240

Для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса
6623

70 11:05:0103007:241

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
подстанция
267

71 11:05:0103007:242

Для строительства торгового центра
3228

72 11:05:0103007:243

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
3656

73 11:05:0103007:244

Для строительства надземной многоуровневой парковки индивидуального легкового
автотранспорта
3398

74 11:05:0103007:245

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
3251

75 11:05:0103007:246

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями
4870

76 11:05:0103007:247

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
4468

77 11:05:0103007:248

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания
4205

78 11:05:0103007:249

Для строительства объекта инженерной инфраструктуры - трансформаторная
подстанция
225

79 11:05:0103007:250

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания.
3439

80 11:05:0103007:251

Для строительства надземной многоуровневой парковки индивидуального легкового
транспорта
4855

81 11:05:0103007:252

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями
8490

82 11:05:0103007:253

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со
встроенно-пристроенными помещениями

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		20

3656

83 11:05:0103007:254

Для строительства детского дошкольного учреждения

9782

84 11:05:0103007:255

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

3746

85 11:05:0103007:256

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

2675

86 11:05:0103007:257

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

2747

87 11:05:0103007:258

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания

3308

88 11:05:0103007:259

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями

5059

89 11:05:0103007:260

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями

4912

90 11:05:0103007:261

Для строительства многоэтажного многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными помещениями

5439

Итого 457722 кв. м.

Характеристики и размещение существующих земельных участков с 11:05:0103007:172 по 11:05:0103007:261 на проектируемой территории см. также Графическую часть (в дальнейшем ГЧ), Том 2, лист 3 «Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1: 2000».

2. Ограничения использования территории

2.1. Существующее ограничения

Система планировочных ограничений разработана на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной градостроительной оценки территории.

Устанавливаемые законодательным путем ограничения по использованию территории являются основным инструментом градостроительного и природоохранного регулирования антропогенной деятельности, в первую очередь хозяйственной. Содержанием данного этапа проектирования стало установление регламентов использования территории.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		21

К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим (эпидемиологическим) и экологическим ограничениям относятся следующие:

- санитарно-защитные зоны (СЗЗ) от производственно-коммунальных объектов;
- СЗЗ от санитарно-технических и инженерно-технических объектов;
- охранные коридоры транспортных и инженерных коммуникаций;
- водоохранные и прибрежные защитные зоны;
- месторождения полезных ископаемых (территории нормативного недропользования);
- особо охраняемые природные территории.

При определении эпидемиологических ограничений использования территории, за критерий принят размер нормативной санитарно-защитной зоны (СЗЗ) предприятия. Санитарно-защитная зона – это особая функциональная зона, отделяющая предприятие от объектов с повышенными требованиями к качеству окружающей среды (селитебной зоны, объектов физкультурно-оздоровительного назначения, детских дошкольных и образовательных учреждений и других).

Основные правила установления нормативных границ санитарно-защитных зон сформулированы в СанПиН 2.2.1. /2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Нормативный размер СЗЗ определяется классом санитарной опасности предприятия или производства по приведенной в СанПиН 2.2.1. /2.1.1.1200-03 классификации. Этот класс зависит от характера производства, определяющего состав вредных воздействий, диапазон удельных выбросов и др.

Согласно Карте зон, с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности МО ГО «Сыктывкар», Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, на территории, в границах которой разрабатывается проект планировки территории действуют следующие ограничения:

- Н-3 Охранная зона объектов электроэнергетики, вдоль западной границы участка имеется зона вдоль существующей электросети, шириной 2 м в обе стороны от сети, которая не попадает на участок капитального строительства

- Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда);

- Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. II пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда);

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		22

- Н-14 Приаэродромная территория. Третья подзона (7 зона);
- Н-14 Приаэродромная территория. Пятая подзона;
- Н-14 Приаэродромная территория. Шестая подзона.

Земельный участок находится за пределами зон Н-15 полосы воздушных подходов и Н-16 зоны нормирования параметров авиационных шумов.

Границы зон нанесены на листе 7 том 2 «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Основными источниками воздействия на атмосферный воздух в районе проектируемой территории являются Октябрьский проспект, железная дорога и предприятия в промышленной зоне к западу от Октябрьского проспекта.

Все перечисленные объекты удалены от проектируемой застройки на расстояние, превышающее нормативное.

2.2. Планируемые ограничения

Планируемыми источниками воздействия на атмосферный воздух, в составе проектируемого жилого микрорайона, будут являться котельная, ЛОС, РТП, ТП, КНС, автотранспорт.

Для объектов, вырабатывающих электрическую и тепловую энергию при сжигании минерального топлива размер СЗЗ следующий:

Согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

Тепловая мощность проектируемой котельной – 52,22 Гкал/час.

Минимальное расстояние от дымовых труб котельной до нормируемых объектов – 50 м. Высота дымовых труб – 50 м, что выше самого высокого здания проектируемой застройки. Принятая высота дымовых труб обеспечит эффективное рассеивание вредных веществ в атмосфере. Результаты расчета рассеивания вредных веществ в атмосфере представлены в главе 6.1 тома ПМОС. Выполненные расчеты подтверждают принятый размер СЗЗ=50м.

Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности, на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений. В результате натурных замеров (приложение 3) уровни электрического и магнитного полей, создаваемые при функционировании воздушных линий электропередач, не превышают допустимых значений.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		23

Трансформаторная подстанция представляет опасность с точки зрения шума при высокой мощности трансформаторов, при их открытой установке, в случае встроено-пристроенных ТП или при совокупности этих факторов. Согласно данным отдела по контролю за неионизирующими излучениями ТУ Роспотребнадзора, измерения уровней шума и расчеты зоны шумового дискомфорта для ТП завода ЗАО «ЭЗОИС», (где выпускается комплектная подстанция 2БКТП) показали, что при типовом исполнении зона шумового дискомфорта ТП с 2-мя трансформаторами достигает – 6 м (при норме 40 дБА в ночное время). Согласно генплану, трансформаторные подстанции удалены от проектируемых жилых домов и других нормируемых объектов на расстояние равное 10 м. Таким образом, трансформаторные подстанции не будут оказывать сверхнегативного шумового воздействия на проектируемую застройку и прилегающие к ней территории.

Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется лишь расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, жилых домов, площадок отдыха и др., которое должно составлять не менее 15 м.

В случае размещения подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок в жилом доме, расстояние от въезда-выезда до жилого дома не регламентируется. Достаточность разрыва обосновывается расчетами загрязнения атмосферного воздуха и акустическими расчетами.

Разрыв от проездов автотранспорта из гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок до нормируемых объектов должен быть не менее 7 м.

Вентвыбросы из подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.

На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения, на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов, при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.

Для гостевых автостоянок жилых домов, разрывы не устанавливаются.

Вышеперечисленные ограничения настоящим проектом соблюдаются.

Нормативные разрывы от автостоянок; въездов-выездов, проездов автотранспорта – выдержаны. Вентиляционные шахты из подземных гаражей-стоянок будут выведены на кровлю самой высокой части зданий.

Производительность проектируемой КНС до 2,6 тыс. м³/сут.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		24

Размер СЗЗ для ЛОС и КНС составляет 20 м. Расстояние от ЛОС и КНС до нормируемых территорий выдержано.

Для других объектов, располагаемых на рассматриваемой территории, размеры СЗЗ не нормируются (не устанавливаются).

Охранные коридоры транспортных и инженерных коммуникаций включают:

- СЗЗ автомобильных дорог (установлены в соответствии со СП 42 13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также Правилами установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования № 1420 от 01.12.1998);

Санитарные разрывы от автомобильной дороги регионального значения, проходящей вдоль западной границы участка застройки выдержаны.

Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. Нормативно-правовым документом, определяющим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории водоохраных зон водных объектов, является Водный Кодекс РФ (Федеральный Закон от 03.06.2006 г. №74-ФЗ «Водный Кодекс Российской Федерации»).

Размеры водоохраных зон и прибрежных защитных полос, а также режимы их использования устанавливаются ст. 65 Водного кодекса РФ:

- от рек протяженностью от 50 км – 200 м;
- от рек протяженностью 10–50 км – 100 м;
- от рек протяженностью менее 10 км – 50 м.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега и составляет 30-50 м.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		25

В соответствии со ст.65 Водного Кодекса РФ, в пределах водоохранных зон независимо от формы реализации прав на земельные участки и их функционального существующего использования запрещается движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Согласно ст.6 действующего Водного Кодекса РФ, в составе водоохранной зоны устанавливается береговая полоса общего пользования, в пределах которой запрещается любая градостроительная деятельность.

Вдоль восточной границы застройки по границе зоны естественного ландшафта на расстоянии около 350 м от участка протекают река Вычегда с водоохранной зоной 200 м.

Водоохранная и прибрежная зоны, а также зона подтопления реки Вычегда, не попадают в границы территории, предполагаемой к строительству.

На территории рассматриваемого участка какие-либо водные объекты отсутствуют.

Водозаборные узлы и артезианские скважины на участке строительства – отсутствуют.

В соответствии с материалами проекта планировки деятельность, противоречащая водоохранному законодательству – не предусматривается.

Согласно Акта натурного обследования зеленых насаждений на проектируемой территории, представленного Управлением ЖКХ Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» №01/1-14/702 от 07.12.2021г на территории проектируемой застройки особо охраняемые природные территории – отсутствуют

Согласно письма Управления архитектуры, городского строительства и землепользования Администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» № 06-4271 от 16.12.2021г.на рассматриваемом земельном участке памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

Рассмотренная проектируемая многоэтажная застройка при существующих процедурах выполнения полетов не будет влиять на безопасность полетов и не требует введения дополнительных эксплуатационных ограничений на аэродромах воздушной зоны.

При размещении проектируемых объектов планировочные и санитарно-эпидемиологические ограничения использования территории соблюдены.

3. Предложения по межеванию территории

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		26

Предложения по межеванию территории элементов планировочной структуры разработаны в целях обоснованного установления границ образуемых земельных участков. В целях обоснованного межевания и наглядного восприятия изменения существующих границ на чертежах межевания территории отображены границы существующих земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН.

Настоящей Документацией предложения по межеванию территории планируемых элементов планировочной структуры (далее также – ЭПС) предусмотрены с целью определения границ подлежащих застройки территорий. Для обеспечения установления границ образуемых земельных участков в установленном законодательством порядке и для обеспечения соблюдения норм земельного законодательства, существующие земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН и указанные на чертежах межевания, подлежат изменению, а на основе утвержденного проекта межевания необходимо подготовить межевые планы и иную соответствующую землеустроительную документацию, необходимые для внесения изменений в ЕГРН.

Согласно Земельному кодексу РФ предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Также в соответствии с Земельным кодексом РФ местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Одной из задач настоящей Документации является определение местоположения границ образуемых земельных участков для размещения планируемых объектов. Определение требуемой площади и обоснование возможности размещения многоквартирной жилой застройки, объектов учебно-образовательного назначения (дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждений) и прочих планируемых объектов на образуемых земельных участках производились в соответствии с СП 42.13330.2016 и МНГП «Сыктывкар».

Расчетные показатели потребности в территориях различного назначения приняты с учетом планируемого развития территории, архитектурно-планировочного решения застройки и в соответствии с МНГП «Сыктывкар».

Нормированию в границах застройки подлежат территории для размещения следующих объектов:

объектов жилищного строительства - многоквартирных жилых домов.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		27

объектов транспортного и инженерного обеспечения;
объектов физкультурно-спортивного назначения;
объектов медицинского назначения;
объектов торговли и общественного питания;
объектов коммунального назначения, в том числе автостоянки;
объектов образовательных учреждений.

В период подготовки настоящей Документации на рассматриваемой территории отсутствуют элементы планировочной структуры с установленными и(или) выявленными границами. В рамках настоящей Документации выделены следующие планируемые элементы планировочной структуры:

- квартал 1 (жилой квартал) – площадью 2,1825 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки и объектов для обслуживания и обеспечения потребностей планируемого населения, в том числе инженерной инфраструктуры. Границами данного квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии, искусственные рубежи в виде подпорной стенки с ограждением, проходящих по границам планируемых земельных участков, а также южная граница земельного участка;

- квартал 2 (жилой квартал) – общей площадью 8,8597 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки и объектов для обслуживания и обеспечения потребностей планируемого населения, в том числе для размещения объекта дошкольного образовательного учреждения (организации) (далее – ДОУ(О)). Границами данного квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии и искусственные рубежи в виде подпорной стенки с ограждением, проходящих по границам планируемых земельных участков;

- квартал 3 (жилой квартал) – площадью 1,5224 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки и объектов для обслуживания и обеспечения потребностей планируемого населения. Границами данного квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии и искусственные рубежи в виде подпорной стенки с ограждением, проходящих по границам планируемых земельных участков;

- квартал 4 (жилой квартал) – площадью 2,6276 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки, поликлиники с реабилитационным центром и объектов для обслуживания и обеспечения потребностей планируемого населения. Границами данного квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии и искусственные рубежи в виде подпорной стенки с ограждением, проходящих по границам планируемых земельных участков;

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		28

- квартал 5 (нежилой квартал) – площадью 0,4575 га, предусмотренный для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Границами данного квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии и границы планируемых земельных участков;

- квартал 6.1. (жилой квартал) – площадью 5,7714 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки. Границами квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии.

- квартал 6.2. (жилой квартал) – площадью 9,6199 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки, в том числе для размещения объекта дошкольного образовательного учреждения (организации) (далее – ДОУ(О) и объектами социально-культурного назначения. Границами квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии.

- квартал 6.3. (жилой квартал) – площадью 4,2328 га, предусмотренный для размещения планируемой жилой застройки, образовательного учреждения (организации) (далее – ООУ(О)). Границами квартала являются планируемые (устанавливаемые) красные линии.

- участки улично-дорожной сети общего пользования, площадью 10,4968 га. Границами данного ЭПС являются планируемые (устанавливаемые) красные линии.

Параметры и характеристики планируемых элементов планировочной структуры указаны в таблице 3.1.

Перечень планируемых к размещению элементов планировочной структуры

Табл.3.1

№	Наименование элементов планировочной структуры	Ед. изм	Площадь	Номера образуемых ЗУ
1	Площадь территории комплексного устойчивого развития	га	45,7722	1- 46
2	Площадь планируемых элементов планировочной структуры, всего квартала, в т.ч.:	га	45,7722	1- 46
2.1	квартал 1 (квартал жилой с элементами нежилой застройки)	га	2,1825	1
2.2	квартал 2 (квартал жилой с элементами нежилой застройки)	га	8,8597	2-4, 37,5-8, 34,38
2.3	квартал 3 (квартал жилой с элементами нежилой застройки)	га	1,5240	9
2.4	квартал 4 (квартал жилой с элементами нежилой застройки)	га	2,6276	10,11,12,25
2.5	квартал 5 (квартал нежилой застройки)	га	0,4575	22,23,24
2.6	квартал 6.1. (жилой с элементами нежилой застройки)	га	5,7714	13,14,15,16, 26,27
2.7.	квартал 6.2(жилой с элементами нежилой застройки)	га	9,6199	28,31,39,30, 32,35,17,1 8,19,33,36
2.8.	квартал 6.3. (жилой с элементами учебно-образовательной застройки)	га	4,2328	20,40

2.9.	Квартал 7 Линейный объект 1 Дублер Октябрьского проспекта (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	2,8546	41
2.10.	Квартал 8 Линейный объект 2 Объездная улица (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	3,4327	43
2.11.	Квартал 9 Линейный объект 3 Центральная улица (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	3,0633	42
2.12.	Квартал 10 Линейный объект 4 Улица радиальная с рампой (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	0,3081	46
2.13.	Квартал 11 Линейный объект 5 Улица радиальная с рампой (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	0,4125	45
2.14.	Квартал 12 Линейный объект 6 Улица с рампой (участки улично-дорожной сети общего пользования (участки линейных объектов дорог)	га	0,4256	44

Элементы планировочной структуры обозначены на Листе 2 «Чертеж планировки территории. Границы элементов планировочной структуры. М 1:2000», Том 1, Чертежи планировки территории.

Зоны планируемого размещения элементов планировочной структуры (ЭПС) состоят из зон размещения объектов капитального строительства, определяемых по их функциональному наполнению. В свою очередь каждая зона объектов капитального строительства состоит из отдельных объектов или групп объектов, которые подлежат межеванию.

Настоящей Документацией на территории разработки проекта планировки выделено 5 условных зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства совпадают с планируемыми красными линиями, границами размещения элементов планировочной структуры (ЭПС) и с границами образуемых земельных участков.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства на планируемой территории:

- зона планируемого размещения линейных объектов автомобильного транспорта местного значения городского округа – строительства, а/д общего пользования местного значения (улиц местного значения) совпадают с планируемыми (устанавливаемыми) красными линиями;

- зона планируемого размещения объектов жилищного строительства (многоэтажной жилой застройки);

- зона объектов дошкольного образовательного учреждения (организации) и общеобразовательного учреждения (организации) (далее – ООУ(О));

- зона объектов социально-культурного общественно-делового назначения;

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
						30
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

- зона объектов коммунально-бытового назначения.

Размещение зон планируемого размещения объектов капитального строительства указано в графической части материалов по планировке территории Шифр 14-10/21-ППТ-Том1, Лист 1 «Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:2000».

Размещение и координаты образуемых земельных участков для размещения планируемой жилой застройки и объектов других назначений определены в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 и МНГП Сыктывкар, указаны в графической части материалов по межеванию территории Шифр 14-10/21-ПМТ-Том3, Лист 1 «Чертеж межевания территории. образуемые земельные участки, М 1:2000».

Сведения по образуемым земельным участкам

Таблица 3.2

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
1	Многоэтажная жилая застройка	2.6	21825	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	26,27,28,29,30,31,184,77
2	Многоэтажная жилая застройка	2.6	12959	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	78,79,180,181,182,176,175,183
3	Многоэтажная жилая застройка	2.6	11253	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	80,81,174,175,176,177,178,179
4	Многоэтажная жилая застройка	2.6	13326	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	81,82,168,169,170,171,172,173,174
5	Многоэтажная жилая застройка	2.6	4144	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	82,83,338,167,166,170,169,168
6	Многоэтажная жилая застройка	2.6	12494	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	161,162,163,164,165,166,170,171,172,158,156,157,155
7	Многоэтажная жилая застройка	2.6	6923	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	84,85,146,148,149,150,147,151,152,153,154,155,156,160,161,159
8	Многоэтажная жилая застройка	2.6	6262	ЗУ образуются при разделе, объединении,	141,142,143,144,147,151,152,153,154,155,156,157,158,145

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

31

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
				нии, перераспределении земельных участков	
9	Многоэтажная жилая застройка	2.6	15240	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	137,138,139,140,87,88,91,94
10	Многоэтажная жилая застройка	2.6	6001	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	102,104,123,124,126,229,132,134,135,136
11	Многоэтажная жилая застройка	2.6	6795	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	104,123,124,126,129,132,134,135,108,109,112,115,118,120,121,122
12	Многоэтажная жилая застройка	2.6	6237	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	107,108,109,112,115,118,120,121,122,105,106
13	Многоэтажная жилая застройка	2.6	18216	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	47,48,332,333,334,335,336
14	Многоэтажная жилая застройка	2.6	5932	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	331,332,334,330,329,328
15	Многоэтажная жилая застройка	2.6	8610	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	48,49,325,326,336
16	Многоэтажная жилая застройка	2.6	11296	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	326,336,335,334,328,327
17	Многоэтажная жилая застройка	2.6	4856	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	72,73,273,274,266,267,268,269,270,271,272
18	Многоэтажная жилая застройка	2.6	5152	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	74,75,238,239,237,236,240,241,275,276
19	Многоэтажная жилая застройка	2.6	12519	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	75,76,208,209,211,237,238,239
20	Многоэтажная жилая застройка	2.6	9999	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	21,22,23,24,76,208,207,206,205,202,199,196,193,190,186,187,185

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

32

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
				нии, перераспределении земельных участков	
22	Коммунальное обслуживание	3.1	2612	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	1,2,2321,2301,337
23	Коммунальное обслуживание	3.1	891	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	2,3,2321,2322
24	Улично-дорожная сеть.	12.0.1	1072	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	2321,2322,2301,2311
25	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	7243	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	42,43,44,45,46,106,107
26	Многоэтажная жилая застройка	2.6	5181	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	49,50,53,56,58,324,325
27	Многоэтажная жилая застройка	2.6	8479	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	324,325,326,327,322
28	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6	3918	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	58,61,64,300,297,303,306,323,324
30	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	8463	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	278,260,283,286,288,291,294,297,300,303,306,308,311,314,317,318,319
31	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	6702	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	64,67,70,71,286,288,291,294,297
32	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6	16043	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	71,72,272,271,270,269,268,277,278,280,283,286
33	Магазины	4.4	7865	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	73,74,275,276,241,245,248,251,254,257,260,263,266,274,273
34	Магазины	4.4	9136	ЗУ образуются при	83,84,159,160,161,162,163,164,165,

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

33

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
				разделе, объединении, перераспределении земельных участков	166,167,338
35	Благоустройство территории	12.0.2	11337	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	277,1800,215,221,224,227,231,234,232,233,235,236,240,241,245,248,251,254,257,260,263,266,267,268
36	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	12873	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	210,211,237,236,234,235,233,232,231,227,224,221,215,218,214,213,212
37	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	6612	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	79,80,179,178,177,176,182,181,180
38	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	5488	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	85,86,142,143,144,147,150,149,148,146
39	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	6471	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	322,323,324,306,308,311,314,317,320,321
40	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	32329	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	18,19,20,21,22,185,186,187,190,193,196,199,202,205,206,207,208,209,210,211,212
41	Улично-дорожная сеть	12.0.1	28546	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	41,42,107,108,135,136,137,139,140,141,145,158,172,173,174,175,183,184,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40
42	Улично-дорожная сеть	12.0.1	30633	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	46,47,48,49,50,53,56,58,61,64,67,70,71,72,73,74,75,76,24,25,26,27,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,91,94,96,99,102,103,104,105,122,106
43	Улично-дорожная сеть	12.0.1	34327	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	337,2301,2311,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,41,42,43,44,45,46,47,333,332,337,330,329,328,327,322,321,320,317,318,319,278,277,1800,215,213,212
44	Улично-дорожная сеть	12.0.1	4256	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	77,78,183,184
45	Улично-дорожная сеть	12.0.1	4125	ЗУ образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков	140,141,142,86,87
46	Улично-дорожная сеть	12.0.1	3081	ЗУ образуются при разделе, объединении,	136,137,138,94,96,99

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Шифр 14-10/21-ППТ-Том4

Лист

34

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Возможные способы образования земельных участков	Номера поворотных точек границ образуемых земельных участков
				нии, перераспределении земельных участков	
Образуется из существующих земельных участков	ИТОГО		457722		

* – коды (числовые обозначения) видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ от 10 ноября 2020 года N П/0412

Дополнительно сформирован земельный участок №47 с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание» с кодом ВРИ 3.1 в юго-западной части района в территориальной зоне ПР-Иные зоны (Зона прочих городских территории) с последующим переводом ее части в территориальную зону Ж-1, Площадь участка 4269 м2. Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена. Номера поворотных точек 17, 339, 340, 341.

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 предполагается резервирование и(или) изъятие для государственных и(или) муниципальных нужд

Таблица 3.3.

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Сведения о назначении нужд (государственных или муниципальных) образуемого земельного участка
37	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	6612	Для муниципальных нужд - размещение территории планируемого дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)
38	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	5488	Для муниципальных нужд - размещение территории планируемого дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)
39	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	6471	Для муниципальных нужд - размещение территории планируемого дошкольного образовательного учреждения (ДОУ)
40	Дошкольное, начальное и среднее образование	3.5.1	32329	Для муниципальных нужд - размещение территории планируемого общеобразовательного учреждения (ООУ))
41	Улично-дорожная сеть	12.0.1	28546	Для муниципальных нужд - размещение планируемого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
42	Улично-дорожная сеть	12.0.1	30633	Для муниципальных нужд - размещение планируемого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
43	Улично-дорожная сеть	12.0.1	34327	Для муниципальных нужд - размещение планируемого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
44	Улично-	12.0.1	4256	Для муниципальных нужд - размещение планируе-

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата
------	------	-------------	---------	------

Условный номер образуемого земельного участка	Наименование основных ВРИ земельного участка *	Код (численное обозначение) основных ВРИ земельного участка *	Размер земельного участка, в соответствии с проектными предложениями, кв.м.	Сведения о назначении нужд (государственных или муниципальных) образуемого земельного участка
	дорожная сеть			мого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
45	Улично-дорожная сеть	12.0.1	4125	Для муниципальных нужд - размещение планируемого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
46	Улично-дорожная сеть	12.0.1	3081	Для муниципальных нужд - размещение планируемого участка автомобильной дороги общего пользования местного значения городского округа (планируемой улицы местного значения)
	Итого		155868	

* – коды (числовые обозначения) видов разрешенного использования образуемых земельных участков отображены в соответствии классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ от 10 ноября 2020 года N П/0412.

4. Предложения по изменению земельно-имущественных отношений с учётом образуемых и отменяемых земельных участков

Земельно-имущественные отношения регулируются гражданским, земельным (в т.ч. кадастровая и землеустроительная деятельность), лесным и водным законодательством, а также иными федеральными законами. Согласно пункту 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ «градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий». Т.е. исходя из определения градостроительной деятельности земельно-имущественные отношения и соответственно их регулирование не являются градостроительной деятельностью и не является её предметом, а также не регулируются градостроительной деятельностью. Деятельность, осуществляемая в виде планировки территории (подготовки документации по планировке территории – проекта планировки территории и проекта межевания территории), является таковой и является её предметом.

Настоящим проектом планировки и проектом межевания территории не предусмотрено предложений по изменению земельно-имущественных отношений (в период подготовки и выпуска настоящей документации не предусмотрено предложений перехода прав собственности, владения, пользования, распоряжения и аренды существующих земельных участков (объектов недвижимости), в т.ч. путём изъятия для государственных или муниципальных нужд). Данное решение обусловлено тем, что правообладатели рассматриваемых существующих земельных участков не изменяются.

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
						36
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

В рамках настоящей документации предлагается изменение самих земельных участков и их характеристик путем разделения и (или) объединения и (или) перераспределения существующих ЗУ, то есть образование новых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.

5. Обоснование предложений по установлению границ зон действия публичных сервитутов

В соответствии с Земельным кодексом РФ сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к объектам социального и общественного назначения, к зоне рекреации, общественного парка, сквера, к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		37

Сервитут может быть срочным или постоянным.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим земельным участком. Правообладатели частей земельных участков, обремененных публичными сервитутами, освобождаются от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков.

В соответствии с Земельным кодексом РФ осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление публичных сервитутов на образуемых земельных участках на образуемых земельных участках для прохода к школе, детским садам, поликлинике, церкви и другим социально общественным 9. Данные публичные сервитуты необходимы для организации подъезда автомобильного транспорта и подхода пешеходов к планируемым объектам, расположенным на смежных образуемых и/ или существующих земельных участках. Настоящим проектом межевания территории предусмотрено установление публичных сервитутов на образуемых земельных участках с условными номерами 2, 3, 8, 17, 18, 19, 20, 28, 31, 37, 38, 40, 41. Планируемые (предлагаемые) границы зон действия публичных сервитутов отображены на «Чертеже межевания территории».

Сведения по планируемым (предлагаемым) границам зон действия публичных сервитутов представлены в таблице 5.1. Площадь предлагаемых зон действия публичных сервитутов возможно подлежит уточнению при разработке архитектурно-строительного проектирования и кадастровых работах.

Планируемые (предлагаемые) границы зон действия публичных сервитутов отображены на «Чертеже по обоснованию проекта межевания территории».

Таблица 5.1

Номер образуемого земельного участка по экспликации (условный номер)	Площадь зоны действия публичного сервитута, кв.м.
2	1120
3	346
8	724
17	1 уч.-249, 2 уч.-94
18	1 уч.-274, 2 уч.-143
19	826
20	1 уч.-446, 2 уч.-292
28	1690
31	1779

37	453
38	643
40	835
41	329

II. Чертежи межевания территории

					Шифр 14-10/21-ППТ-Том4	Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		39