

Индивидуальный предприниматель Осипенко Р.Л.

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**по объекту «Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса» в  
кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185  
по ул. Морозова в г. Сыктывкаре**

Заказчик: Муниципальное бюджетное учреждение «Архитектурно-  
планировочное бюро» г. Сыктывкар

Индивидуальный предприниматель

Р.Л. Осипенко

Сыктывкар, 2017

## СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа	Страница
	Содержание проекта	2
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
Текстовая часть		
1	Введение	3
2	Цели и задачи	3
3	Общие сведения о территории	4
4	Анализ современного состояния территории	5
5	Характеристика развития территории	6
6	Проектные решения	6
7	Каталог координат поворотных точек границы проектируемого земельного участка	7
Графическая часть		
Лист 1	Схема расположения проектируемой территории, М 1:10000	8
Лист 2	Чертёж красных линий, М 1:2000	9
Лист 3	Чертёж межевания территории, М 1:2000	10
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>		
Графическая часть		
Лист 1	Схема расположения проектируемой территории в системе планировочной организации территории города Сыктывкара, М 1:2000	11
Лист 2	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план), М 1:2000	12
Лист 3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:2000	13
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>		
	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 11.07.2016г. № 7/2002	14

## **1. Введение**

Проект межевания территории по объекту «Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса» в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185 по ул. Морозова в г. Сыктывкаре разработан в целях формирования земельного участка для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса и постановки его в дальнейшем на государственный кадастровый учёт. Проект разработан по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро» на основании Постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 11.07.2016 №7/2002 «О подготовке проектов межевания территории».

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

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утв. Приказом министерства архитектуры, строительства и коммунального хозяйства Республики Коми от 29 января 2008 г. N 07-ОД (в ред. Приказа Минархстроя РК от 15.04.2009 N 58-ОД)
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74.;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденный Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 11.12.2009г. №26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 30.04.2010г. №31/04-560.
- Кадастровый план территории квартала 11:05:0105024 от 18.05.2017 № 11/ИСХ/17-155867.

## **2. Цели и задачи**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях формирования земельного участка для размещения физкультурно-оздоровительного комплекса и постановки его в дальнейшем на государственный кадастровый учёт.

Образуемый земельный участок должен обеспечить эффективное использование данной территории, вписаться в существующую транспортную инфраструктуру и способствовать устойчивому развитию города Сыктывкар.

Основная задача проекта, это определение местоположения границ образуемого земельного участка для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса. При формировании земельного участка необходимо учитывать существующие границы ранее образованных землепользований.

### **3. Общие сведения о территории**

Объект расположен в северо-западной части России, в центральной части Республики Коми в городе Сыктывкар. Площадь проектируемой территории составляет 56492 кв. м. Климат района умеренно-континентальный. Основные климатические характеристики и их изменения определяются влиянием общих и местных факторов солнечной активности, циркуляции атмосферы, подстилающей поверхности и пр.

Суровость климата, особенно в зимнее время, усиливается ветрами, которые сопровождаются метелями и снегопадами. С циклонами, приходящими с Атлантики, связана пасмурная с осадками погода, теплая, иногда с оттепелями зимой, и прохладная летом. Арктические воздушные массы в любое время года сопровождаются сухими северо-восточными ветрами, приносящими похолодание. Со стороны Сибири зимой приходит континентальный воздух, принося сухую морозную погоду. С юга и юго-востока поступают преимущественно континентальные воздушные массы воздуха, охлажденные зимой и прогретые летом. Частая смена воздушных масс придает погоде в течение всего года большую неустойчивость. В целом район характеризуется коротким тёплым летом и длинной, умеренной холодной зимой с устойчивым снежным покровом.

Город Сыктывкар приравнен к районам Крайнего Севера.

Согласно СП 131.13330.2012, характеризуется следующими основными показателями:

средняя годовая температура воздуха	– плюс 1,3 °С;
абсолютный минимум	– минус 46,6 °С;
абсолютный максимум	– плюс 35,3 °С;
количество осадков за год	– 560 мм.
Число дней с устойчивым снежным покровом	– 164.
Среднее число дней с метелями	– 30.

Среднемесячные и среднегодовые значения температуры воздуха, °С:

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
Средняя	-15,2	-13,2	-5,3	1,5	8,2	14,3	17,2	13,6	7,9	1,0	-6,7	-11,9	1,0

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта по СНиП 23-01-99\* и «Пособию к СНиП 2.02.01-83\*» составляет: для глин и суглинков - 1.73 м., для песков мелких и супесей - 2.08 м.

Сейсмичность района – менее 5 баллов (СНиП II-7-81 и ОСР-97).

#### 4. Анализ современного состояния территории

Проектируемая территория расположена:

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

Проектируемая территория, на которую разработан проект межевания, расположена в Республике Коми, г. Сыктывкар, местечко Давпон. Элемент планировочной структуры ограничен: с севера – проезжей частью ул. Станционная, с юга – проезжей частью ул. Давпонская, с запада – проездом вдоль комплекса гаражей, с востока – проезжей частью ул. Жакова.

Транспортная связь данной территории с остальными районами города может осуществляться по улице Морозова и Сысольскому шоссе.

Рельеф площадки спокойный и ровный. Самая низкая отметка – 112,4 м. Самая высокая отметка – 115,4 м (в балтийской системе высот). Перепад отметок по высоте

составляет – 3,0 м.

Согласно "Правилам землепользования и застройки г. Сыктывкара», по функционально-правовому зонированию проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

На планируемой территории основная транспортная сеть была сформирована до подготовки данного проекта. Улицы имеют асфальтобетонное покрытие проезжей части, обустроены тротуарами и уличным освещением, проезд вдоль гаражного комплекса имеет грунтовое покрытие проезжей части.

## **5. Характеристика развития территории**

На формируемом земельном участке планируется проектирование и строительство физкультурно-оздоровительного комплекса. Рассматриваемая территория свободна от объектов капитального строительства, зданий и строений, но имеется бесхозный стадион с грунтовым покрытием.

Территориальная зона, в которой расположен объект, предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-12 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Согласно, правил землепользования и застройки г. Сыктывкара для данной зоны установлены требования к параметрам сооружений и границ земельных участков:

- минимальный размер земельного участка - 800 кв.м.,
- максимальный размер земельного участка – не подлежит ограничению,
- минимальный отступ от зданий до красной линии – 5 м.,
- минимальный отступ зданий до границ земельного участка – 3 м.,
- максимальная высота здания – 45 м.,
- максимальный процент застройки земельного участка – 30%.

## **6. Проектные решения.**

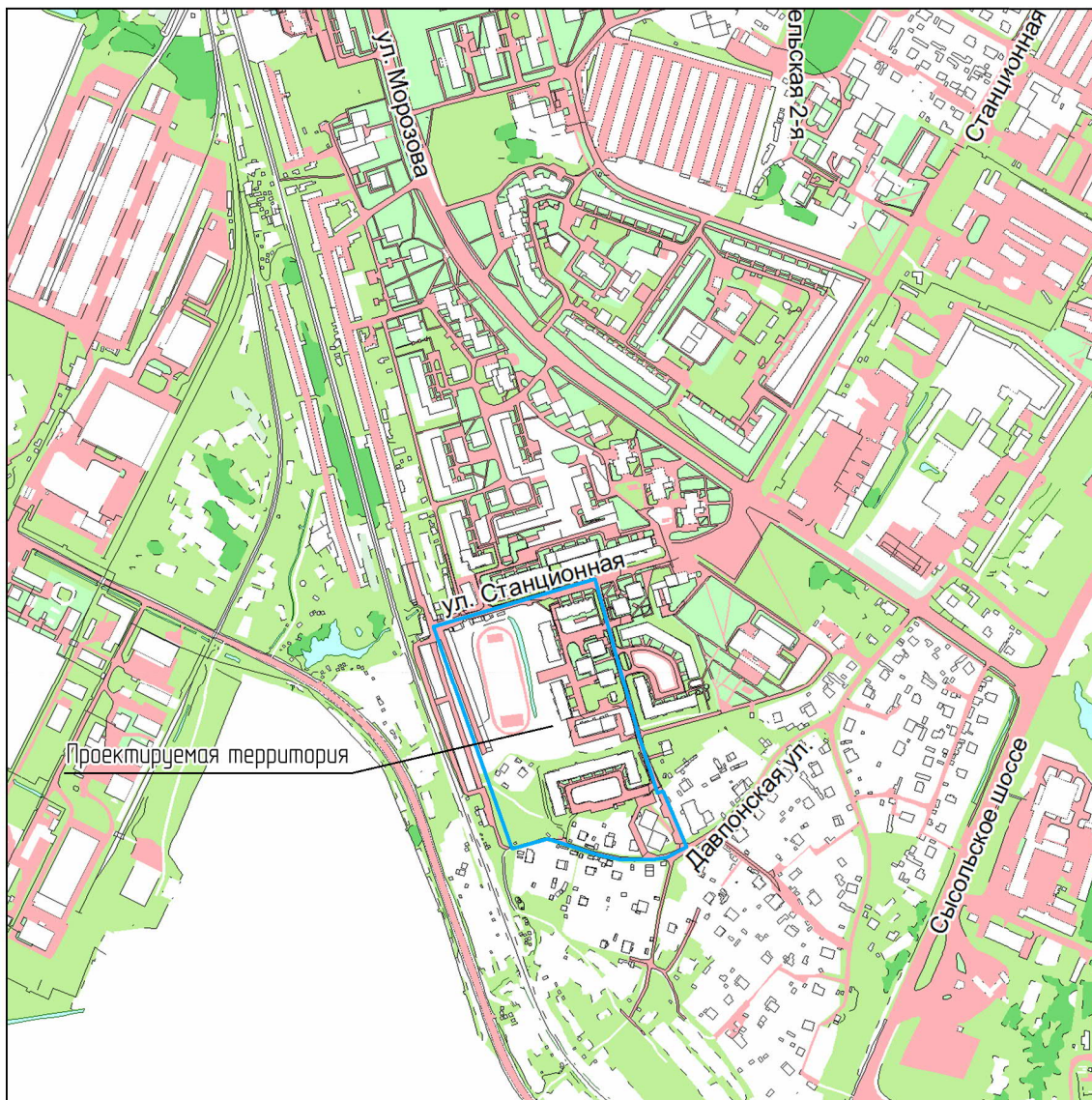
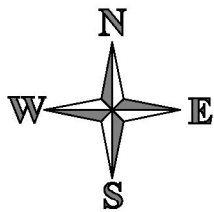
Проектом межевания определена площадь и граница земельного участка под проектируемым объектом недвижимого имущества с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков.

Проектное решение по межеванию территории представлено на чертежах проекта межевания (основная часть).

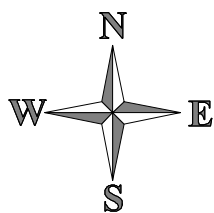
Проектом сформирован земельный участок с обозначением :ЗУ1, расположенный на землях населенных пунктов МО ГО «Сыктывкар» площадью 9881 кв. м. с разрешенным видом использования: «Физкультурно-оздоровительный комплекс».

**7. Каталог координат поворотных точек границы проектируемого земельного участка**

Земельный участок :ЗУ1		
Площадь = 9881 кв. м.		
№№ Точек	X	Y
1	11962,63	12554,50
2	11984,47	12629,27
3	11849,46	12662,48
4	11830,81	12601,26



Взамен инв. №						
Подпись и дата						0107300000217000091-0391566-01
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории по объекту "Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса" в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185 по ул.Морозова в г.Сыктывкаре
Выполнил	Осипенко Р.Л.				09.06.17	
Инв. № подл.						Проект межевания территории Основная часть Стадия: П, Лист: 1, Листов: 3 Схема расположения проектируемой территории Масштаб 1:10000 ИП Осипенко Р.Л.



Условные обозначения:

- — граница образуемого земельного участка
- — граница проектируемой территории
- — границы существующих земельных участков
- — красные линии
- - - — проектируемые красные линии
- - - — линии регулирования застройки
- - - — граница кадастрового квартала
- :3У1 — обозначение образуемого земельного участка

11:05:0105024 — номер кадастрового квартала

:121 — кадастровые номера существующих земельных участков

Существующие инженерные сети:

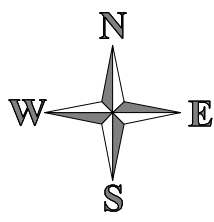
- — ЛЭП низкого напряжения
- — ЛЭП высокого напряжения
- — линия связи (подземная)
- — линия связи (надземная)
- — канализация
- — ливневая канализация
- — дренаж
- — водопровод
- — электрический кабель
- - - — теплосеть (подземная)

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

0107300000217000091-0391566-01					
Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
					09.06.17
Выполнил Осипенко Р.Л.					
Проект межевания территории по объекту "Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса" в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185 по ул.Морозова в г.Сыктывкаре					
Проект межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Основная часть			П	2	3
Чертеж красных линий			ИП Осипенко Р.Л.		
Масштаб 1:2000					







Условные обозначения:

- - граница образуемого земельного участка
- - граница проектируемой территории
- - границы существующих земельных участков
- - красные линии
- - проектируемые красные линии
- - линии регулирования застройки
- - граница кадастрового квартала
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0105024 - номер кадастрового квартала

:121 - кадастровые номера существующих земельных участков

Существующие инженерные сети:

- - ЛЭП низкого напряжения
- - ЛЭП высокого напряжения
- - линия связи (подземная)
- - линия связи (надземная)
- - канализация
- - ливневая канализация
- - дренаж
- - водопровод
- - электрический кабель
- - теплосеть (подземная)

Проектируемые инженерные сети:

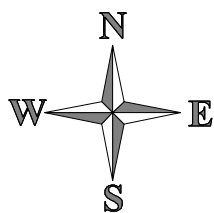
- - канализация
- - водопровод
- - электрический кабель
- - ЛЭП низкого напряжения
- - линия связи (подземная)

Территориальные зоны:

- Ж-1 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
- Т-3 - Зона железнодорожного транспорта
- Т-5 - Зона автокооперативов
- Пр-2 - Зона озеленения специального назначения

Взамен инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						0107300000217000091-0391566-01				
						Проект межевания территории по объекту "Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса" в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185 по ул.Морозова в г.Сыктывкаре				
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
Выполнил					09.06.17		П	2	3	
						Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план) Масштаб 1:2000		ИП Осипенко Р.Л.		



Условные обозначения:

- - граница образуемого земельного участка
- - граница проектируемой территории
- - границы существующих земельных участков
- - красные линии
- - - - проектируемые красные линии
- - линии регулирования застройки
- - - - граница кадастрового квартала
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0105024 - номер кадастрового квартала

:121 - кадастровые номера существующих земельных участков

Существующие инженерные сети:

- - ЛЭП низкого напряжения
- - ЛЭП высокого напряжения
- - линия связи (подземная)
- - линия связи (надземная)
- - канализация
- - ливневая канализация
- - дренаж
- - водопровод
- - электрический кабель
- - теплосеть (подземная)

Проектируемые инженерные сети:

- - - - канализация
- - - - водопровод
- - - - электрический кабель
- - - - ЛЭП низкого напряжения
- - - - линия связи (подземная)

Зоны с особыми условиями использования территорий:

- Охранные зоны электрических сетей
- Охранная зона железной дороги

Проектируемая территория находится в III поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения от водозабора Эжба

Взамен инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
Выполнил				Осипенко Р.Л.	09.06.17

0107300000217000091-0391566-01

Проект межевания территории по объекту "Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса" в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома №185 по ул.Морозова в г.Сыктывкаре

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию

Стадия	Лист	Листов
П	3	3

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий  
Масштаб 1:2000

ИП Осипенко Р.Л.



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 11.07.2016 № 7/2002  
г. Сыктывкар, Республика Коми

О подготовке проектов  
межевания территорий

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, администрация МО ГО «Сыктывкар»

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Организовать муниципальному бюджетному учреждению «Архитектурно-планировочное бюро» работу по подготовке документации по межеванию территорий (проектов межевания) по объектам:

- «Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса» в кадастровом квартале 11:05:0105024 в районе жилого дома № 185 по ул. Морозова в г. Сыктывкаре;

- «Размещение физкультурно-оздоровительного комплекса» в кадастровом квартале 11:05:0401011 в районе жилого дома № 56 по ул. Ломоносова в г. Сыктывкаре.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации МО ГО «Сыктывкар» Голдина В.Б.

Глава администрации



А.Н. Самоделкин