



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

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

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Для обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: Российская  
Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар,  
ул. Первомайская, 9.

(в кадастровом квартале 11:05:0106012, относительно элемента планировочной структуры  
– квартала, ограниченного улицами Кутузова (проектное продолжение)-Энгельса-  
Интернациональная-Крутая-Первомайская)

### **Книга 1.**

**Утверждаемая часть проекта межевания территории.**

**г. Сыктывкар, 2021г.**



Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма  
«ГеоСтрой»

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

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Для обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: Российская  
Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар,  
ул. Первомайская, 9.

(в кадастровом квартале 11:05:0106012, относительно элемента планировочной структуры  
– квартала, ограниченного улицами Кутузова (проектное продолжение)-Энгельса-  
Интернациональная-Крутая-Первомайская)

### Книга 1.

### Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: ТСЖ «Кедр»

Главный инженер проекта



Волокитина Н.А.

г. Сыктывкар, 2021г.

## Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	5
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	6
2.1	Образование земельного участка	7
2.2	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.	9
2.3	Формирование красных линий	11
2.4	Планировочные ограничения	11
2.5	Каталог координат формируемого земельного участка	12
2.6	Основные показатели по проекту межевания	14
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	15

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1. Материалы по обоснованию проекта межевания

#### 1.1. Введение

Документация по проекту межевания территории «Проект межевания территории для обслуживания жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Первомайская, 9», разработана на основании:

- геодезические изыскания по объекту выполнены ООО ПИФ «ГеоСтрой» 10.08.2020г.;

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

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

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

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

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

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

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

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

- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные решением совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержден решением от 11.12.2009г. № 26/12-482 (с изменениями от

21.12.2015г) «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар»;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 25.05.2020г. № 5/1198.

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

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

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров их планируемого развития.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участок изысканий в административном отношении расположен на территории МО ГО Сыктывкар Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (в редакции решения от 28.05.2020г. № 49/2020-694) располагается в территориальной жилой зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами).

Зона предназначена для застройки многоэтажными (9-12 надземных этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Минимальная площадь земельного участка составляет 800 кв.м., максимальный процент застройки – 30%.

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, образуемый земельный участок входит в зоны с особыми условиями использования территорий:

- Н-3 - охранные зоны объектов энергетики. Охранная зона объекта ЛЭП.;
- Н-4 - охранные зона трубопроводов (газопроводов);
- Н-6 - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Санитарно-защитная полоса водовода (10м).
- Н-6 - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда);
- Н-12 - Зоны охраны объектов культурного наследия (Зона регулирования застройки В);
- Н-16 - зона нормирования параметров авиационных шумов.

Проектирование земельного участка осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:00106012 на землях муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

## ***2. Формирование проектируемого земельного участка***

### ***2.1. Образование земельного участка***

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона Ж-1, в кадастровом квартале 11:05:0106012 путем образования из земель и путем перераспределения земельных участков и земель, государственная собственность на которые не разграничена:

1. Путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2. Путем образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
3. Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106012:54, 11:05:0106012:31 и земель, государственная собственность на которые не разграничена;
4. Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106012:124 и земель, государственная собственность на которые не разграничена;
5. Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106012:168 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	4406	Российская Федерация, Республика Коми, МО ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Первомайская, д.9.
2	:ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2232	Российская Федерация, Республика Коми, МО ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Первомайская, д.7.
3	:ЗУ3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6494	Российская Федерация, Республика Коми, МО ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.32.
4	:ЗУ4	Хранение автотранспорта	2872	Российская Федерация, Республика Коми, МО ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Энгельса, 144.
5	:ЗУ5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2435	Российская Федерация, Республика Коми, МО ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Первомайская, д.7/1.

## **2.2. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (в редакции решения от 28.05.2020г. № 49/2020-694) образуемый земельный участок располагается в территориальной жилой зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами), в которой максимальный процент застройки земельного участка составляет 30%. Соответственно минимальная площадь для обслуживания многоквартирного дома с кадастровым номером 11:05:0106012:280 (исходя из площади застройки данного дома 1694,25 кв.м. – согласно Техническому паспорту) составляет 5648 кв.м.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} * U_{\text{зд}}$$

где  $S_{\text{нормк}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м ;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м ;

$U_{\text{зд}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А – рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах).

Соответственно минимальная площадь для обслуживания 10 этажного многоквартирного дома с кадастровым номером 11:05:0106012:280 составляет

$$S_{\text{нормк}} = 7886 \text{ кв. м.} * 0,65 = 5126 \text{ кв. м.}$$

Однако из-за плотности застройки, фактически занимаемых границ, красных линий застройки площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 составила 4406 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (в редакции решения от 28.05.2020г.

№ 49/2020-694) образуемый земельный участок располагается в территориальной жилой зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами), в которой максимальный процент застройки земельного участка составляет 30%. Соответственно минимальная площадь для обслуживания многоквартирного дома с кадастровым номером 11:05:0106012:278 (исходя из площади застройки данного дома 941,9 кв.м. – согласно проектной документации) составляет 3140 кв.м.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} * U_{\text{зд}}$$

где  $S_{\text{нормк}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м ;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м ;

$U_{\text{зд}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А – рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах).

Соответственно минимальная площадь для обслуживания 10 этажного многоквартирного дома с кадастровым номером 11:05:0106012:280 составляет

$$S_{\text{нормк}} = 5009,4 \text{ кв. м.} * 0,62 = 3106 \text{ кв. м.}$$

Однако из-за плотности застройки, фактически занимаемых границ, красных линий застройки площадь образуемого земельного участка :ЗУ2 составила 2232 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (в редакции решения от 28.05.2020г. № 49/2020-694) образуемый земельный участок располагается в территориальной жилой зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами), в которой максимальный процент застройки земельного участка составляет 30%. Соответственно минимальная площадь для обслуживания многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.32 (исходя из

площади застройки данного дома 2344 кв.м. – согласно проектной документации) составляет 7813 кв.м.

Согласно СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле:

$$S_{\text{нормк}} = S_{\text{к}} * U_{\text{зд}}$$

где  $S_{\text{нормк}}$  - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м ;

$S_{\text{к}}$  - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м ;

$U_{\text{зд}}$  - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (таблица приложения А – рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах).

Соответственно минимальная площадь для обслуживания 9 этажного многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Сыктывкар, ул. Интернациональная, д.32 составляет

$$S_{\text{нормк}} = 13776,9 \text{ кв. м.} * 0,65 = 8955 \text{ кв. м.}$$

Однако из-за плотности застройки, фактически занимаемых границ, красных линий застройки площадь образуемого земельного участка :ЗУЗ составила 6494 кв.м.

### ***2.3. Формирование красных линий***

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

### ***2.4. Планировочные ограничения***

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по

сохранению объектов культурного наследия проектом межевания территории не предусматривается.

### 2.5. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		Площадь: 4406 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
1	16205,51	13698,44
2	16210,01	13729,58
3	16196,08	13731,50
4	16196,90	13738,29
5	16193,76	13738,45
6	16194,88	13746,76
7	16151,74	13751,34
8	16143,45	13747,45
9	16142,69	13741,00
10	16131,92	13742,29
11	16133,27	13753,10
12	16103,35	13756,16
13	16102,88	13741,91
14	16102,01	13713,65
1	16205,51	13698,44

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2		Площадь: 2232 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
15	16271,97	13688,67
16	16274,89	13708,21
17	16276,54	13714,33
15	16222,48	13735,56
2	16210,01	13729,58
1	16205,51	13698,45
15	16271,97	13688,67

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ3		Площадь: 6494 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
2	16210,01	13729,58
15	16222,48	13735,56
18	16222,76	13736,27
19	16237,91	13776,05
20	16240,05	13781,68

21	16209,37	13800,60
22	16104,41	13791,90
12	16103,35	13756,16
11	16133,27	13753,10
10	16131,92	13742,29
9	16142,69	13741,00
8	16143,45	13747,45
7	16151,74	13751,34
6	16194,88	13746,76
5	16193,76	13738,45
4	16196,90	13738,29
3	16196,08	13731,50
2	16210,01	13729,58

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ4		Площадь: 2872 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
23	16277,85	13713,81
24	16278,07	13714,81
25	16280,39	13720,60
26	16287,53	13718,18
27	16288,24	13719,91
28	16295,53	13737,74
29	16296,26	13743,08
30	16290,34	13746,71
31	16291,30	13754,69
33	16268,96	13763,85
20	16240,05	13781,68
19	16237,91	13776,05
18	16222,76	13736,27
15	16222,48	13735,56
17	16276,54	13714,33
23	16277,85	13713,81

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ5		Площадь: 2435 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
34	16318,13	13681,89
35	16324,41	13741,13
32	16293,85	13753,65
31	16291,30	13754,69
30	16290,34	13746,71
29	16296,26	13743,08
28	16295,53	13737,74
27	16288,24	13719,91
26	16287,53	13718,18
25	16280,39	13720,60

24	16278,07	13714,81
23	16277,85	13713,81
17	16276,54	13714,33
16	16274,89	13708,21
15	16271,97	13688,68
37	16281,84	13687,21
38	16310,36	13683,02
39	16312,10	13685,40
34	16318,13	13681,89

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

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



Н.А.Волокитина



Условные обозначения:

- 1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница территориальных зон
- - красная линия застройки
- - - - проектная красная линия застройки
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- - забор низкий
- x— - ограждение металлическая сетка
- - забор металлический