

**Общество с ограниченной ответственностью
«КадСтройПроект»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ) в кадастровом квартале 11:05:0201019 (в целях
формирования земельного участка для обслуживания многоквартирного
жилого дома № 13 по ул. Емвальской в г. Сыктывкаре)

ТОМ 1 ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное бюджетное учреждение «Архитектурно-
планировочное бюро»

Контракт от 10.08.2020 г. № 0307300005220000396

Генеральный директор



А.А. Лебедев

ООО «КадСтройПроект»
г. Сыктывкар
2020 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Введение	3
1	Основные цели и задачи проекта	4
2	Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории	4
3	Местоположение объектов	6
4	Характеристика земельных участков	7
5	Каталог координат формируемых земельных участков для размещения объектов	8
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории	10
	ПРИЛОЖЕНИЕ	
	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 07.07.2020 г. № 7/1474 «О подготовке документации по планировке территорий в кадастровых кварталах 11:05:0201019, 11:05:0201022»	11

Введение

Документация по межеванию территории разработана ООО «КадСтройПроект» по заказу муниципального бюджетного учреждения «Архитектурно-планировочное бюро», на основании контракта от 10.08.2020 г. № 0307300005220000396 и постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 07.07.2020 г. № 7/1474 «О подготовке документации по планировке территорий в кадастровых кварталах 11:05:0201019, 11:05:0201022».

Назначение объекта - в целях формирования земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома № 13 по ул. Емвальской в г. Сыктывкаре.

Документация по межеванию территории разрабатывается на основании Генерального плана города Сыктывкара с соблюдением Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории городского округа «Сыктывкар».

В процессе разработки документации использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Техническое задание на выполнение работ;
- Информационно-графические материалы в формате MapInfo из электронной карты г. Сыктывкара;
- Генеральный план МО ГО «Сыктывкар», утвержденный решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 11.12.2009 г. № 26/12 – 482;
- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Кадастровый план территории филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

1. Основные цели и задачи проекта

Целью разработки проекта межевания территории является:

- 1) формирование земельных участков в кадастровом квартале 11:05:0201019;
- 2) постановка их в дальнейшем на государственный кадастровый учет;
- 3) обеспечение устойчивого развития территории и установление границ образуемых земельных участков для существующего многоквартирного жилого дома.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- 1) формирование границы земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома;
- 2) координирование объектов землепользования;
- 3) установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков;
- 4) установление адреса образуемых земельных участков;
- 5) соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков для размещения объектов.

2. Описание природно-климатических условий территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории

Климат района умеренно-континентальный, существенно зависит от его географического положения, сравнительно большой удаленности от морей и океанов, от циркуляции воздуха, от малого количества солнечной радиации. Формируется под влиянием арктических воздушных масс (повторяемость 38 %) и воздушных масс умеренных широт (повторяемость 60 %). Территория относится к III агроклиматическому району, который отличается сравнительно высокой в республике теплообеспеченностью.

Для Сыктывкара характерны сравнительно длинная зима и короткое лето. Зима умеренно-холодная, сопровождается резкими понижениями температур при вторжении арктических масс и значительными повышениями температур вплоть до январских оттепелей, при проникновении атлантических воздушных масс. Заморозки прекращаются в начале июня, возобновляются в первой декаде сентября. В летнее время они возможны 3 – 4 раза за 10 лет. Переход от зимы к лету продолжается около двух месяцев и заканчивается к концу мая. Лето теплое, продолжительностью до трех месяцев. С первой половины сентября начинается переход от летнего периода к зимнему и длится до конца

октября. Этот период отмечается пасмурной погодой, затяжными дождями и ночными заморозками.

В соответствии с СП 131.13330.2012 рассматриваемый район относится к северной строительно-климатической зоне с наименее суровыми условиями (район I В). Средняя температура воздуха по многолетним данным составляет 0,4 °С (пункт г. Сыктывкар). Среднемесячная температура самого холодного месяца (января) – минус 15,1 °С, самого теплого (июля) – плюс 16,6 °С. Морозный период длится 133 дня. Продолжительность залегания устойчивого снежного покрова составляет 190 дней, с первой декады октября до первой декады мая. Высота снежного покрова достигает 70 см.

Средняя многолетняя глубина промерзания почвы – 89 см, при колебаниях от 48 до 148 см. Средняя дата устойчивого промерзания почвы – 3 ноября, полного оттаивания – 13 мая.

Распределение атмосферных осадков по способу выпадения в процентах от общего количества составляет в среднем: твердые осадки – 24, жидкие – 59, смешанные – 17. Годовая сумма осадков составляет 560 мм. Максимальное количество осадков приходится на июль, август. Пополнение запасов подземных вод происходит в основном осенью при не промерзшей почве, значительных осадках и малом испарении. Талые снеговые воды формируют открытые водотоки. Исходя из баланса испарения и осадков, территория относится к избыточно-увлажненной.

В результате большой продолжительности светового дня в весенний и осенний периоды территория района получает почти столько же тепла, сколько и центральные районы европейской части России. Но короткое лето и заморозки создают значительные трудности для выращивания сельскохозяйственных культур.

Направления и скорости ветров в разные сезоны года неодинаковы. Ветры зимнего периода преимущественно южного направления, в меньшей степени юго-западного, достигая в январе максимума среднемесячных скоростей – 5 м/с. В летний период преобладают ветры северного и северо-западного направлений, со среднемесячными скоростями 2,9 – 3,5 м/с. Сильные ветры более 15 м/с бывают редко.

Данные по метеостанции г. Сыктывкар

Характеристика	Величина	Примечание
Температура воздуха, оС, наиболее холодных суток обеспеченностью: 0,98 0,92	42 41	
Температура воздуха, оС, наиболее теплых суток обеспеченностью: 0,98 0,92	21,2 24,7	СНиП 23-01-99

Характеристика	Величина	Примечание
Температура воздуха, оС, наиболее холодной пятидневки обеспеченностью: 0,98 0,92	36 20	Строительная климатология
Абсолютный минимум температуры воздуха, оС	47	
Абсолютный максимум температуры воздуха, оС,	35	
Средняя годовая температура воздуха, оС	0,4	
Средняя продолжительность количества суток с температурой < 0 оС	177	
Годовая сумма осадков, мм	560	
Средняя дата образования снежного покрова	17.X	
Средняя дата разрушения снежного покрова	11.III	
Преобладающее направление ветра декабрь – февраль	ЮЗ	
Преобладающее направление ветра июнь – август	С	
Максимальная скорость ветра по румбам за январь, м/с	5,3	
Максимальная скорость ветра по румбам за июль, м/с	3,8	
Средняя скорость ветра в период со среднесуточной температурой < 8 оС, м/с	4,1	
Нормативная глубина промерзания грунтов, м суглинков	1,73	
песков мелких и пылеватых	2,11	
песков крупных и средней крупности	2,26	
Годовая амплитуда температуры воздуха, оС	31	
Число дней со снежным покровом	190	
Высота снежного покрова, см	70	
Запас воды в снежном покрове, мм	200	

3. Местоположение объектов

Образуемые земельные участки под размещение объектов располагаются в кадастровом квартале 11:05:0201019.

На рассматриваемой территории расположены следующие объекты:

- (:ЗУ1) многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Емвальская, дом. 13, с кадастровым номером объекта капитального строительства 11:05:0201019:60. Многоквартирный жилой дом построен 1984 г, оснащён инженерными сетями. Количество этажей – 5;

- (:ЗУ2) проезд, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, с кадастровым номером сооружения 11:05:0201019:2948 (Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Емвальская), протяжённостью 215 м.

В настоящее время объект в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 располагается в жилой зоне Ж-1 - зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более).

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-1 санитарно-защитные зоны (ГСК);
- Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда)).

В границах земельного участка расположены охранные зоны:

- охранный зона существующей кабельной линии;
- охранный зона существующей линии связи;
- охранный зона существующей канализации;
- охранный зона существующей ливневой канализации;
- охранный зона существующей дренажной канализации;
- охранный зона существующей теплотрассы;
- охранный зона существующей линии электропередачи 0,4 кВ;
- охранный зона существующей линии радиодифракции;
- охранный зона существующей ТП №30.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

4. Характеристика земельных участков

Общая площадь объекта - 5559 кв. м (0,5559 га).

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, вид разрешенного использования – улично-дорожная сеть (**:ЗУ2**);

Образуемый земельный участок (**:ЗУ1**) сформирован до введения Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», в связи с этим вид разрешенного использования взят с приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.

Элемент планировочной структуры ограничен: с севера – ул. Маяковского, с востока – проспект Бумажников, с юга - ул. Славы, с запада - ул. Емвальская.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Система координат МСК Сыктывкарская.

Характеристики земельных участков представлены в таблице №1.

Таблица №1

Экспликация земельного участка, попадающего в границу объекта

№ п/п	Кадастровые номера ЗУ	Категория земель	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование	Площадь ЗУ, занятая объектом, кв.м
1	11:05:0201019:ЗУ1	земли населенных пунктов	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Емвальская, дом. 13	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5 Классификатора видов разрешенного использования)	3534
2	11:05:0201019:ЗУ2	земли населенных пунктов	Республика Коми, г. Сыктывкар	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1 Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар»)	2025
Итого:					5559

5. Каталог координат формируемых земельных участков для размещения объектов

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка (:ЗУ1)

№ точки	X	Y
1	27900.75	9342.45
2	27972.94	9342.98
3	27976.09	9353.58
4	27979.19	9363.48
5	27980.40	9367.49
6	27984.33	9381.97
7	27985.31	9389.98
8	27979.57	9390.50
9	27969.17	9390.86
10	27937.78	9399.53
11	27936.10	9397.61
12	27947.93	9394.09

№ точки	X	Y
13	27945.34	9385.40
14	27933.51	9388.92
15	27922.02	9385.94
16	27912.07	9386.28
17	27906.36	9377.46
18	27903.68	9368.88
19	27903.85	9353.85
1	27900.75	9342.45

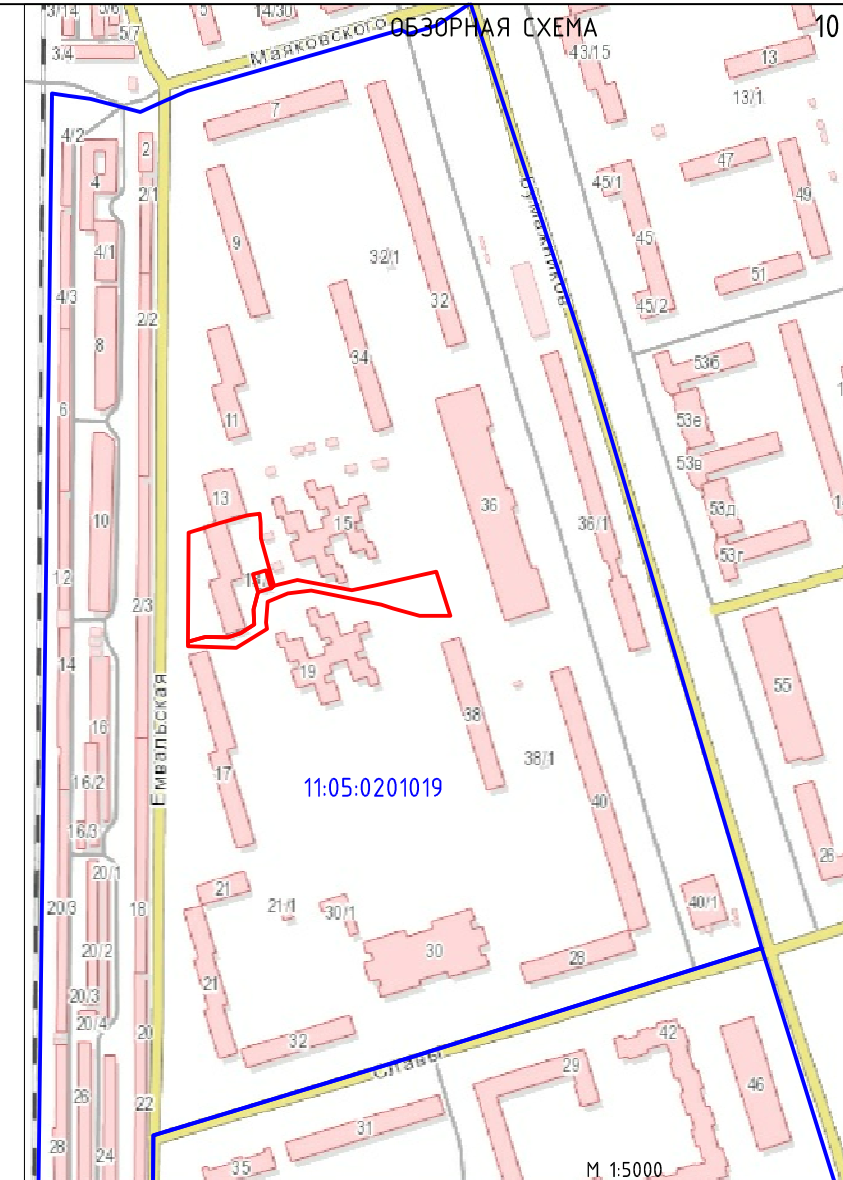
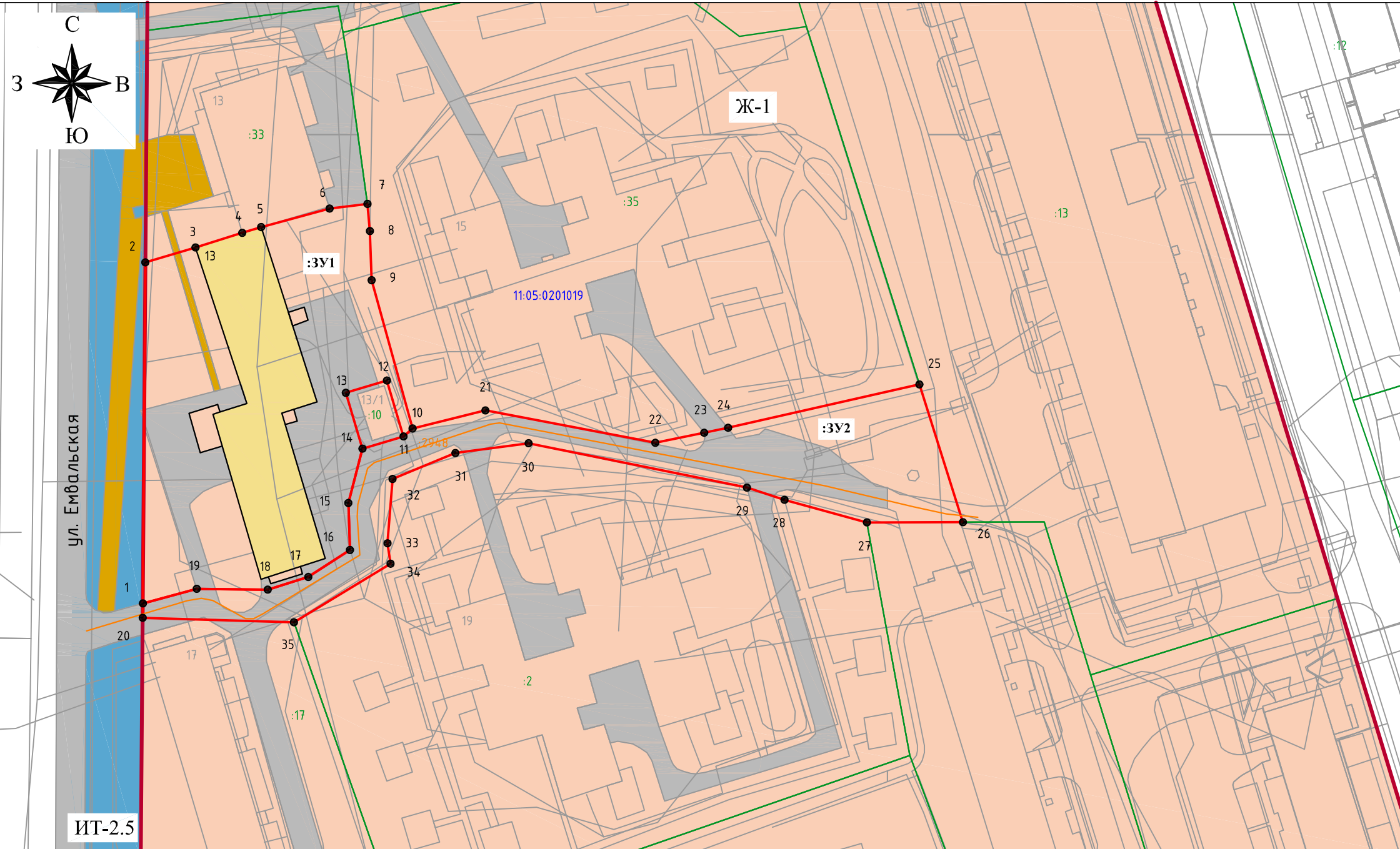
Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка
(:3У2)

№ точки	X	Y
20	27897.71	9342.43
1	27900.75	9342.45
19	27903.85	9353.85
18	27903.68	9368.88
17	27906.36	9377.46
16	27912.07	9386.28
15	27922.02	9385.94
14	27933.51	9388.92
11	27936.10	9397.61
10	27937.78	9399.53
21	27941.61	9414.94
22	27934.76	9450.90
23	27936.88	9461.24
24	27937.94	9466.30
25	27947.11	9506.78
26	27917.95	9515.98
27	27917.90	9495.67
28	27922.68	9478.24
29	27925.27	9470.29
30	27934.66	9424.08
31	27932.59	9408.59
32	27927.10	9395.29
33	27913.48	9394.22
34	27909.16	9394.87
35	27896.76	9374.42
20	27897.71	9342.43

Составила:



Е.Н. Лебедева



Условные обозначения:

- 1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта;
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете;
- - граница кадастрового квартала;
- - здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- - существующие красные линии;
- :ЗУ1** - обозначение земельного участка;
- :371 - кадастровый номер земельного участка;
- :433 - кадастровый номер ОКС;
- 11:05:0201019 - номер кадастрового квартала;
- существующие улицы, проезды;
- существующие тротуары;
- существующие объекты капитального строительства.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

- ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**
- Ж-1 - зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более).
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**
- ИТ-2.5 - зона улично-дорожной сети.

0307300005220000396 от 10.08.2020 г.					
Документация по планировке территории (проект межевания) в кадастровом квартале 11:05:0201019 (в целях формирования земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома № 13 по ул. Емвальской в г. Сыктывкаре).					
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
				<i>Лебедев А.А.</i>	
Чертеж межевания территории					
Основная часть					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМ	1	1
М 1:1000					
ООО "КадСтройПроект"					



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 07.07.2020 № 7/1474
г. Сыктывкар, Республика Коми

О подготовке документации
по планировке территорий
в кадастровых кварталах
11:05:0201019, 11:05:0201022

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

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить муниципальному бюджетному учреждению «Архитектурно-планировочное бюро» организовать работу по подготовке документации по планировке территорий (проекты межевания):

- в кадастровом квартале 11:05:0201019 (в целях формирования земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома № 13 по ул. Емвальской в г. Сыктывкаре);

- в кадастровом квартале 11:05:0201022 (в целях формирования земельного участка для обслуживания многоквартирного жилого дома № 31 по ул. Славы в г. Сыктывкаре).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя руководителя администрации МО ГО «Сыктывкар» Можегова А.А.

И.о. главы МО ГО «Сыктывкар» -
руководителя администрации

А.А. Можегов