

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: ИП Шварев А.Н.

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)**

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом
квартале 11:05:0103008

Кадастровый инженер

О.А. Жданова

Сыктывкар

2023

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть (утверждаемая)	
Раздел 1	Графическая часть
Раздел 2	Текстовая часть
Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Графическая часть
Раздел 4	Текстовая часть

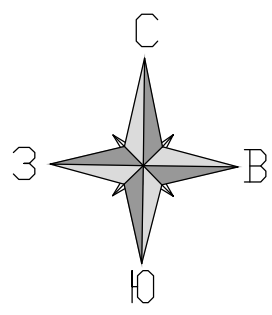
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

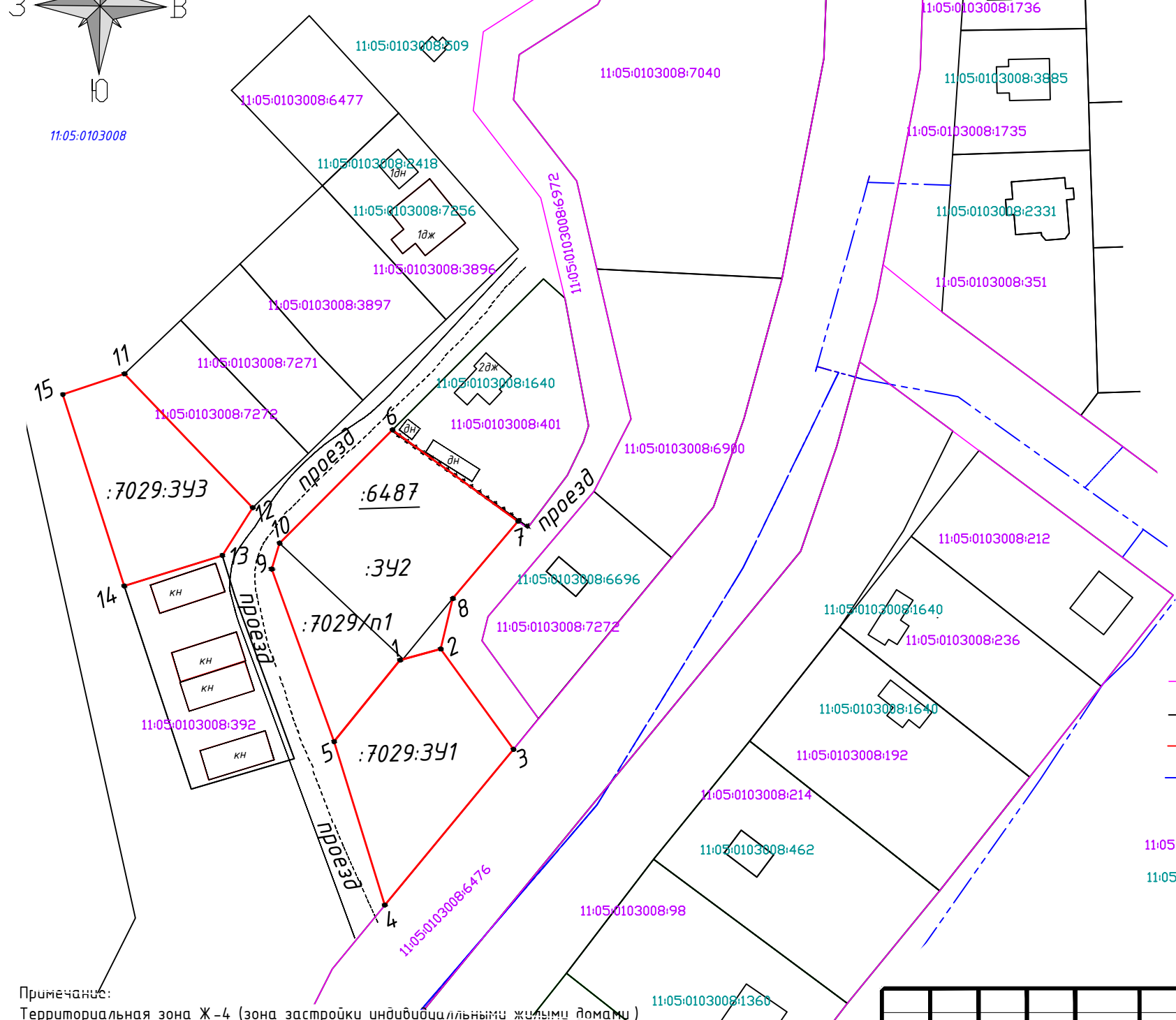
№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:500	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	7
1	Цели и задачи проекта межевания территории	8
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	9
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	9
3	Сведения о границах территории	9
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:500	12
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	14
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	14

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



11:05:0103008



Условный номер земельного участка :7029:391		
Обозначение характерных точек	Обозначение характерных точек	
	X	Y
1	634645.00	4440563.47
2	634647.29	4440571.91
3	634626.56	4440586.94
4	634594.39	4440560.33
5	634628.17	4440549.86
1	634645.00	4440563.47

Условный номер земельного участка :392		
Обозначение характерных точек	Обозначение характерных точек	
	X	Y
6	634692.57	4440561.93
7	634673.71	4440587.89
8	634657.74	4440574.39
2	634647.29	4440571.91
1	634645.00	4440563.47
5	634628.17	4440549.86
9	634663.83	4440536.98
10	634669.18	4440538.57
6	634692.57	4440561.93

Условный номер земельного участка :7029:393		
Обозначение характерных точек	Обозначение характерных точек	
	X	Y
11	634704.17	4440506.53
12	634676.51	4440533.03
13	634666.64	4440526.78
14	634660.34	4440506.49
15	634699.90	4440493.80
11	634704.17	4440506.53

Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0103008 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0103008:7272 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0103008:7272 - кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
- :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :416 - обозначение исходного земельного участка

Примечание:
 Территориальная зона Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) вид разрешенного использования: :7029:391 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 1046 кв.м.
 :392 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 1656 кв.м.
 :7029:393 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 941 кв.м.
 Система координат МСК-11, система высот Балтийская
 В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
 Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0103008					
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Проект межевания территории					
Исп. Жданова					
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000				ИП Жданова О.А. 2023г.	

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103008 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования земельного участка, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0103008:7029 и 11:05:0103008:6487, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, а также формирование двух земельных участков с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» на аукцион.

Проект разработан по заказу ИП Шварева Александра Николаевича на основании инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Олимп» в 2023 г.

На основании Постановления Правительства РФ № 575 от 02.04.2022 (п. 4а) принятие решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в документацию по планировке территории не требуется.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0103008, утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022г. №8/2588 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кварталов 11:05:0103008, 11:05:0501006»;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Минархстроя РК от 29 января 2008г. № 07-ОД ;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04-560;
- Топографическая съемка, выполненная ООО «Олимп» от 01.09.2023 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0103008, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «ГлавГеоСтрой» и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022г. №8/2588 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кварталов 11:05:0103008, 11:05:0501006».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

Внесение изменений включает в себя образование трех земельных участков: один путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0103008:7029 и 11:05:0103008:6487, двух земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103008:7029 с сохранением его в измененных границах.

- два земельных участка, площадью 1046 и 941 кв.м. с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» формируются на аукцион;

- земельный участок площадью 1656 кв.м. с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» формируется в целях исключения вклинивания, вкрапливания, чересполосицы.

Образуемые земельные участки должны обеспечить эффективное использование данной территории, вписаться в существующую транспортную инфраструктуру и способствовать устойчивому развитию города Сыктывкара.

Основная задача проекта - это рациональное формирование границ земельных участков.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 3643 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории сформированы три земельных участка. образуемые земельные участки предназначены для размещения индивидуального жилого дома.

Сведения о земельных участках представлены в таблице 2.1.

2.1 Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	11:05:0103008	:7029:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул. Геологов	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1046
1	11:05:0103008	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул. Геологов	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1656
1	11:05:0103008	:7029:ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул. Геологов	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	941

Доступ к образуемому земельному участку :7029:ЗУ1 и :ЗУ2 через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103008:6972 (улично-дорожная сеть), к образуемому земельному участку :7029:ЗУ3 через существующий проезд (11:05:0103008:7029).

3. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемых земельных участков.

- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

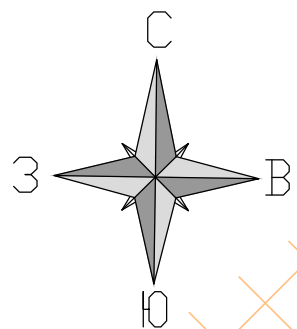
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Доступ к образуемым земельным участкам производится через существующие проезды (земли общего пользования).

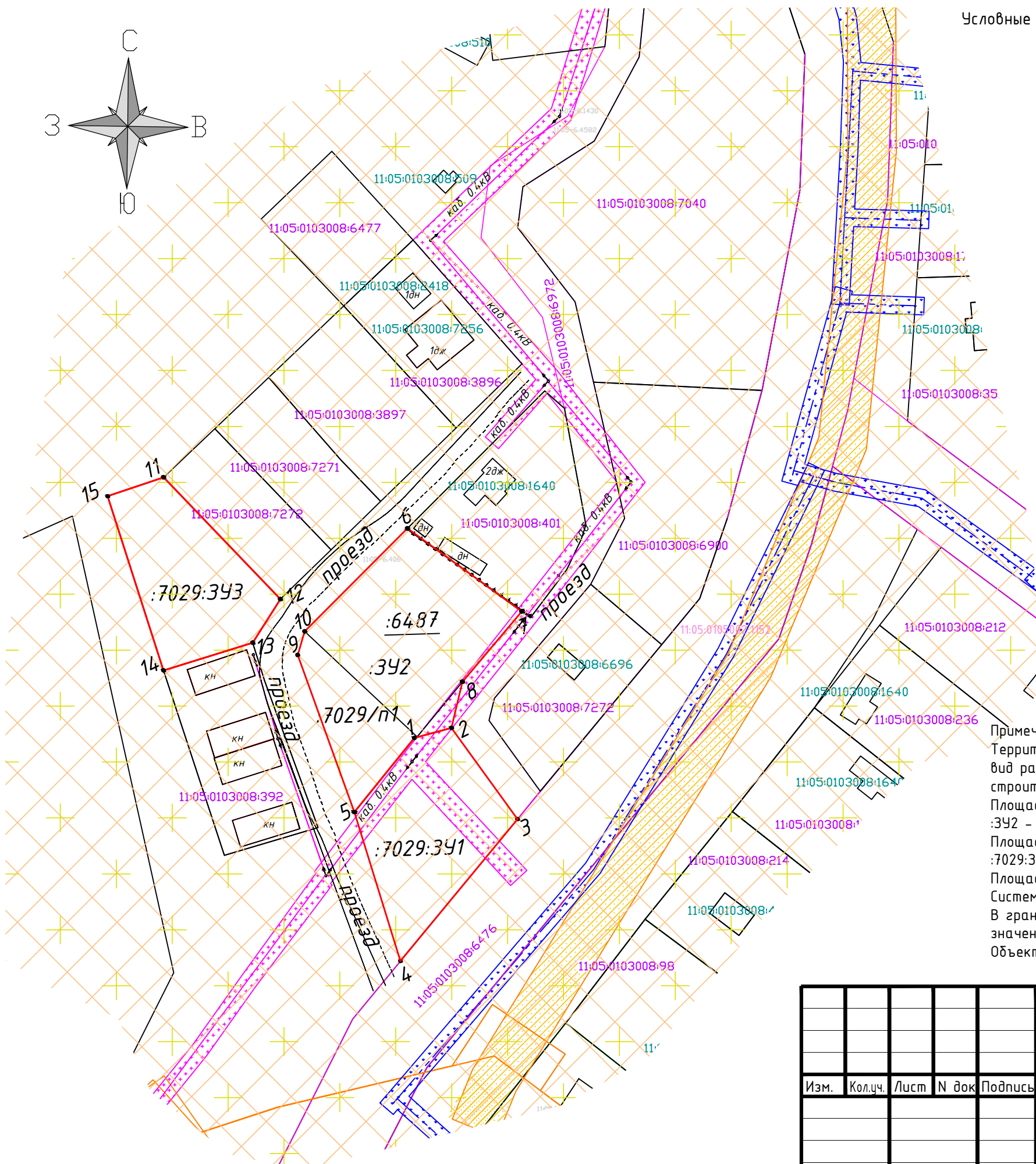
РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0103008 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0103008:7272 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0103008:7256 - кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
- :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :43 - обозначение исходного земельного участка
- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 3 подзона (7 зона), 5 подзона, 6 подзона),
- охранный зона газопровода
- охранный зона электроэнергии
- охранный зона инженерных коммуникаций 11:05-6.908



Примечание:
 Территориальная зона Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
 вид разрешенного использования: :7029:391 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 1046 кв.м.
 :392 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 1656 кв.м.
 :7029:393 - для индивидуального жилищного строительства
 Площадь участка 941 кв.м.
 Система координат МСК-11, система высот Балтийская
 В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
 Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0103008					
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Проект межевания территории				Стадия	Лист
Исп. Жданова				ИП Жданова О.А. 2023 г.	
Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000				Листов	

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Текстовая часть

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам

При подготовке проекта межевания территории определение местоположение границ образуемых и (или) изменяемым земельным участкам осуществлялось в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Документация по планировке территории (проект межевания) в кадастровом квартале 11:05:0103008 не включает в себя следующие материалы:

- схему границ особо охраняемых природных территорий, т.к. на проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

2. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутом проектом не предусмотрены.

Формирование красных линий на рассматриваемой территории не требуется.

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

Образуемые земельные участки находятся в санитарно-защитных зонах:

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

- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 3 подзона (7 зона), 5 подзона, 6 подзона);

Обременения в границах образуемого земельного участка :7029:ЗУ1 и :ЗУ2 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- охранная зона инженерных коммуникаций (электроэнергии).