



**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

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2023г.



**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

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: ООО "ДорИнвест"

Главный инженер проекта

Волокитина Н.А.

г. Сыктывкар, 2023г.

Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	6
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	7
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	7
2.1	Образование земельного участка	9
2.2	Формирование красных линий	9
2.3	Планировочные ограничения	9
2.4	Каталог координат формируемого земельного участка	10
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	10
2.6	Обеспечение доступа	11
2.7	Основные показатели по проекту межевания	11
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	12

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

1.1. Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001, разработано на основании:

- документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106001 г. Сыктывкар, разработанной ООО «ГлавГеоСтрой», утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106056, 11:05:0106001, 11:05:0106002, 11:05:0105010»;

- договора на выполнение работ от 25.08.2023г. № 3895, заключенного с ООО «ДорИнвест»;

- геодезической съемки, выполненной ООО ПИФ «ГеоСтрой» в мае 2023г.;

- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.

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 «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 08.08.2022г. № 8/2370.

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 внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001, с целью формирования 2 земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106001:39 и 11:05:0106001:4426.

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;
- 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-11, зона 4. 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

Участки изысканий :ЗУ1 и :ЗУ2 в административном отношении расположены на территории МО ГО Сыктывкар Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» располагается в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами).

Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), 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-4 - охранные зона трубопроводов (газопроводов);
- Н-3.2 - охранные зоны тепловых сетей;
- Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда;
- Н-14 - приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (3, 3(3 зона), 4, 4(36 зона), 5, 6 подзоны.

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона. (11:00-6.4112);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48);

- Охранная зона инженерных коммуникаций. (11:05:- 11:05-6.3685);
- Охранная зона инженерных коммуникаций. (11:05:- 11:05-6.1281).

Проектирование земельного участка осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:0106001 на землях частной и 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 11:05:0106001:

1. Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106001:39 и 11:05:0106001:4426.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Магазины	807 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Малышева, 12/1
2	:ЗУ2	Благоустройство территории	1195 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар

2.2. Формирование красных линий

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

2.3. 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.

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории особо охраняемых природных территорий не имеется, т.е. мероприятий по сохранению особо охраняемых природных территорий проектом межевания территории не предусматривается.

2.4. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		Площадь: 807 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
1	631824,52	4441368,91
2	631823,31	4441385,58
3	631821,59	4441409,47
4	631805,56	4441411,56
5	631804,44	4441402,57
6	631800,55	4441371,62
1	631824,52	4441368,91

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2		Площадь: 1195 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
3	631821,59	4441409,47
7	631815,11	4441499,23
8	631803,20	4441498,60
9	631806,25	4441417,11
4	631805,56	4441411,56
3	631821,59	4441409,47

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

X	Y
632349,96	4441020,85
632238,31	4441037,25
632226,58	4441042,82
632218,85	4441049,26
632212,62	4441059,22
631958,66	4441722,39
631937,59	4441768,22
631917,65	4441796,78
631902,70	4441812,69
631893,42	4441819,78
631880,81	4441828,46
631846,20	4441845,85
631813,72	4441855,95
631774,26	4441855,75
631640,19	4441848,34
631670,85	4441371,44
631633,45	4441053,38
632017,93	4441005,88
632381,94	4440958,36
632349,96	4441020,85

2.6. Обеспечение доступа

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельным участкам:

:ЗУ1 – через земельный участок 11:05:0106001:4421 и 11:05:0106001:4432;

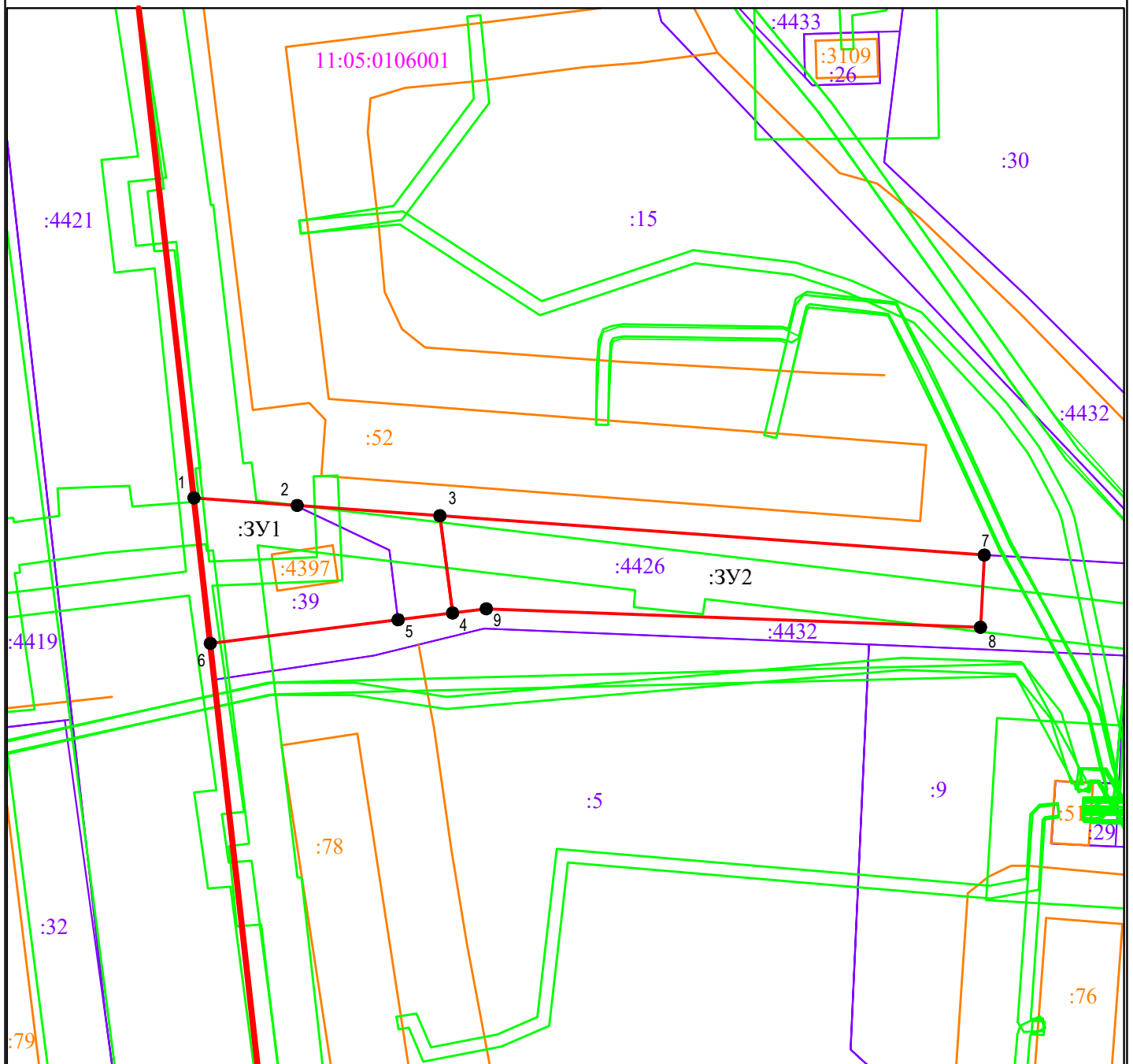
:ЗУ2 – через земельный участок 11:05:0106001:4432.

2.7. 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.








Проект межевания территории

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



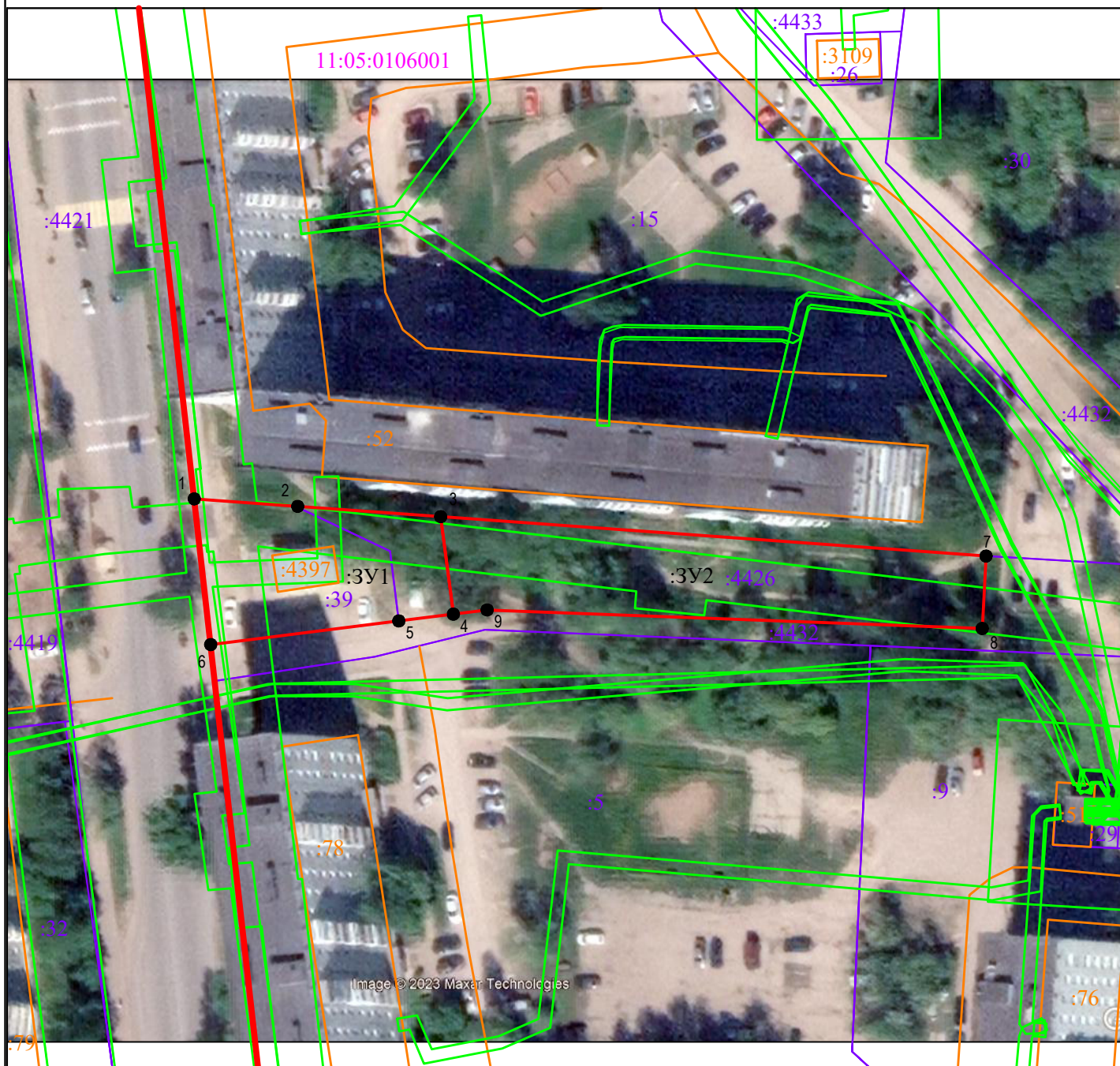
Условные обозначения:

М 1:1000

-  1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница красной линии улично-дорожной сети
- 11:05:0106001 - номер кадастрового квартала
- :39 - кадастровый номер земельного участка
- :4397 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - образуемый земельный участок








Проект межевания территории

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

-  1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница красной линии улично-дорожной сети
- 11:05:0106001 - номер кадастрового квартала
- :39 - кадастровый номер земельного участка
- :4397 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок



**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

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001.

Книга 2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2023г.



**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

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2370, в отношении кадастрового квартала 11:05:0106001.

Книга 2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Заказчик: ООО "ДорИнвест"

Главный инженер проекта

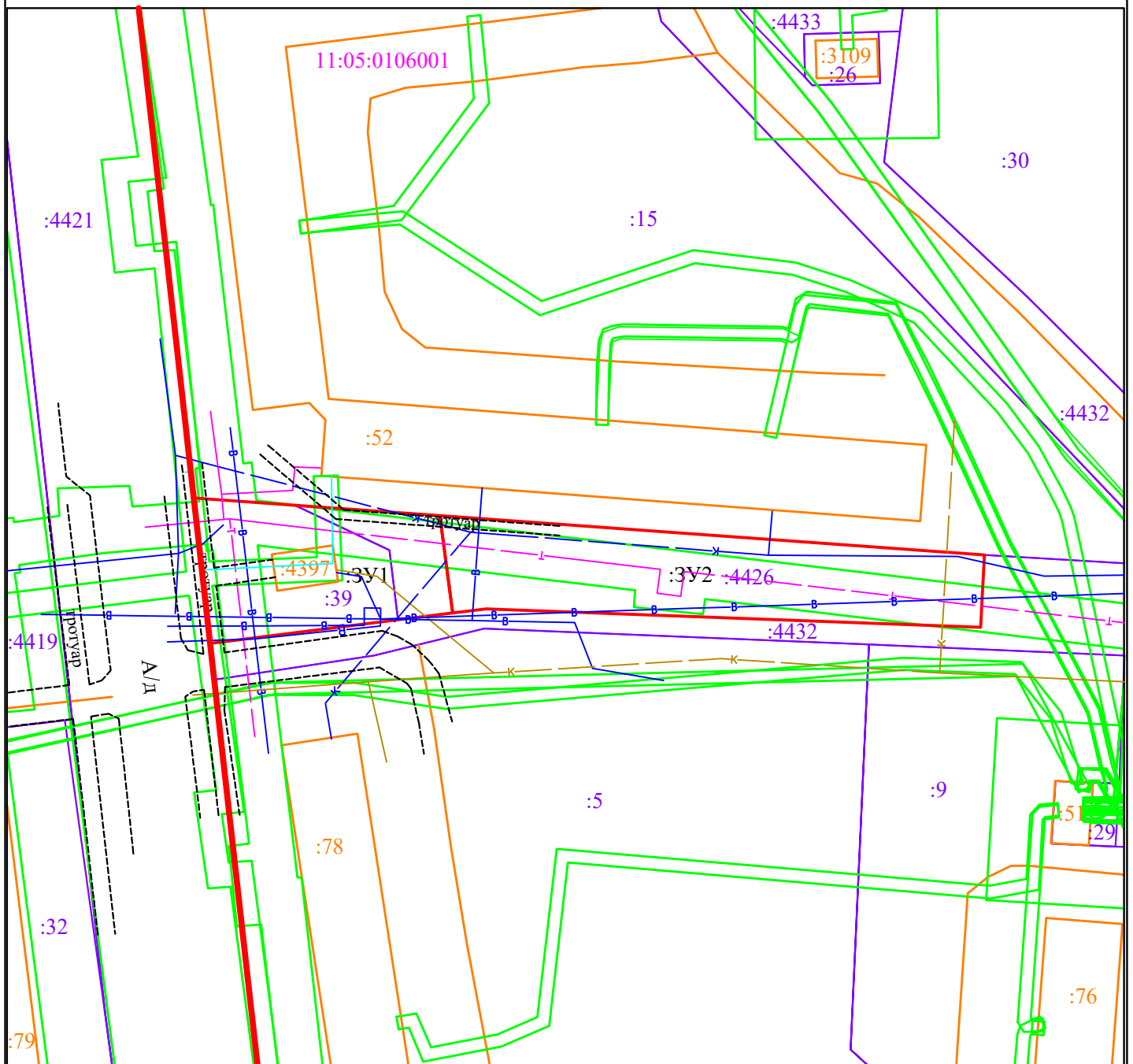
Волокитина Н.А.

г. Сыктывкар, 2023г.

Оглавление

	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	4

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.

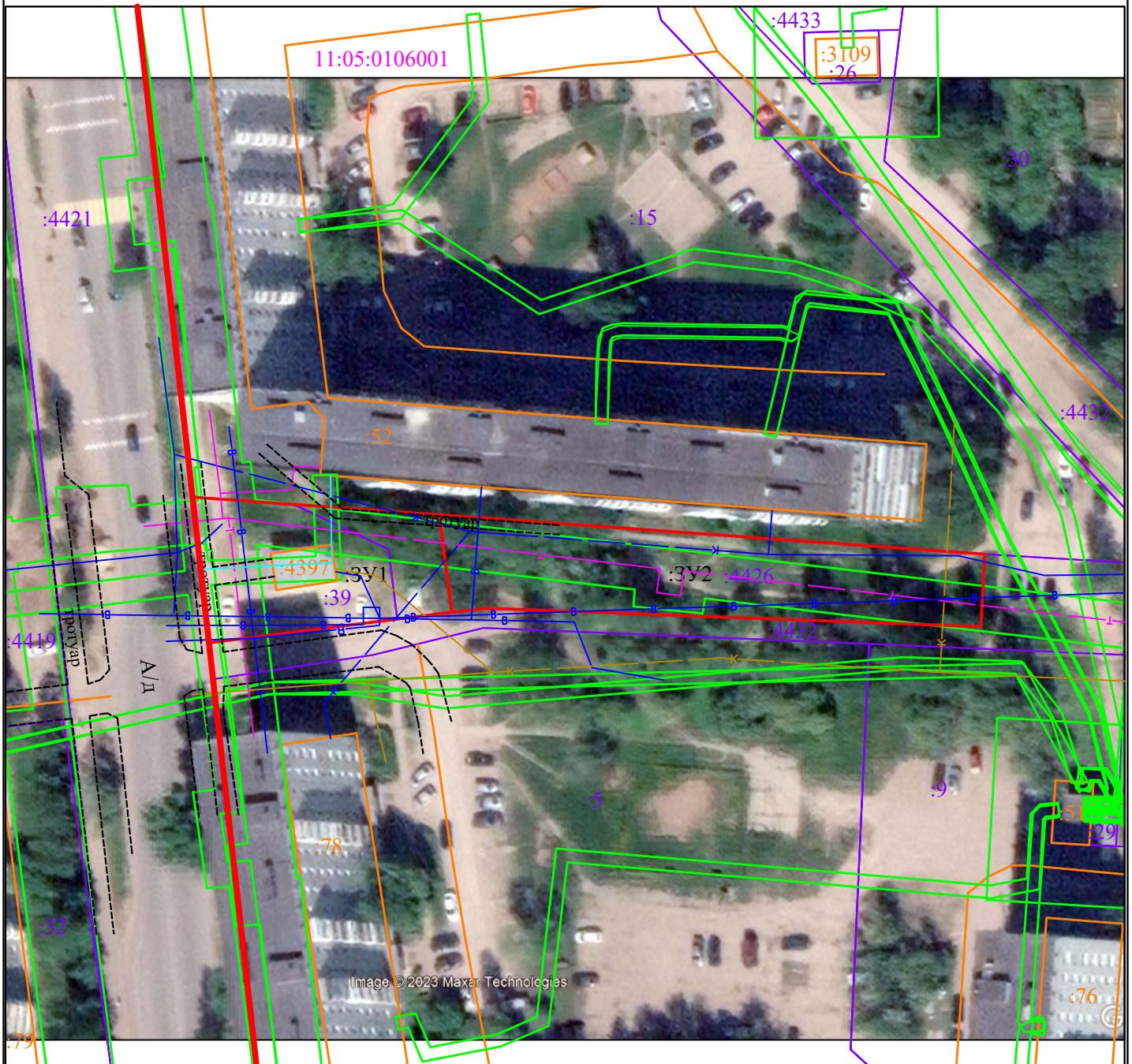


Условные обозначения:

М 1:1000

- - граница формируемого земельного участка,
для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - граница красной линии улично-дорожной сети
- 11:05:0106001 - номер кадастрового квартала
- :39 - кадастровый номер земельного участка
- :4397 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - образуемый земельный участок
- к - ливневая канализация
- ж - канализация
- т - теплотрасса
- в - водопровод
- г - газопровод

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.

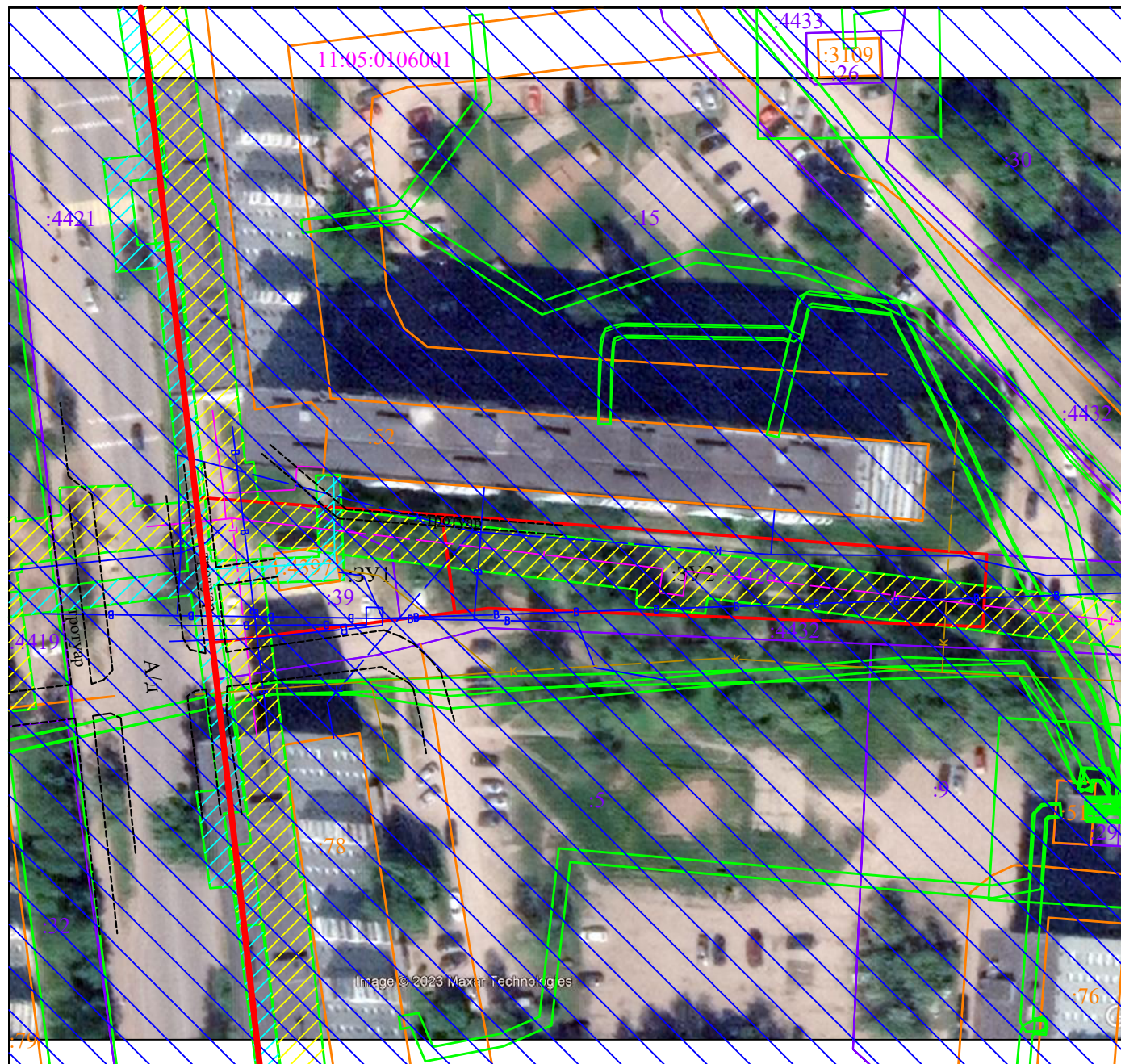


Условные обозначения:

М 1:1000

- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - граница красной линии улично-дорожной сети
- 11:05:0106001 - номер кадастрового квартала
- :39 - кадастровый номер земельного участка
- :4397 - кадастровый номер земельного участка
- :3У1 - образуемый земельный участок
- к - ливневая канализация
- к - канализация
- Т - теплотрасса
- В - водопровод
- Г - газопровод

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - граница красной линии улично-дорожной сети
- 11:05:0106001 - номер кадастрового квартала
- :39 - кадастровый номер земельного участка
- :4397 - кадастровый номер земельного участка
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- к - ливневая канализация
- к - канализация
- т - теплотрасса
- в - водопровод
- г - газопровод

- Н-3.2 - охранные зоны тепловых сетей
- Н-4 - охранные зоны трубопроводов (газопроводов).
- Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда

Примечание:

Образуемый земельный участок целиком расположен в границах приаэродромных территорий аэропорта Сыктывкар, сведения о которых внесены в ЕГРН: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона. (11:00-6.4112), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48) - (Н-14 - приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (3, 3(3 зона), 4, 4(36 зона), 5, 6 подзоны).