



г. Сыктывкар, ул. Куратова 85, оф 206
Эжва, Ухтинское ш.2, оф 406 («Бизнес инкубатор»)
с. Усть-Кулом, ул. Советская д.44 б, оф. 15, 3 этаж (ТЦ "Гранд")
тел. 8(904)-109-19-19, e-mail: 89041091919@mail.ru

Внесение изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107004 г. Сыктывкар Республики Коми

Книга 1

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Книга 2

Утверждаемая часть проекта межевания территории

Договор № 338 от 10.08.2023 г.

Сыктывкар 2023

№	Наименование документа	Стр.
I	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	-
1	Введение	2
2	Основные цели и задачи проекта	3
3	Проектные решения	4
4	Ограничения зон с особыми условиями использования территории	5
5	Каталог координат формируемых земельных участков	6
II	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	-
1	Чертежи межевания территории образуемых земельных участков	8
III	Приложение	
1	Постановление МО ГО «Сыктывкар» № 8/2640 от 01.08.2023г.	10

1. Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107004 разрабатывается на основании Постановления МО ГО «Сыктывкар» № 8/2640 от 01.08.2023г., Генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар» с соблюдением Правил землепользования и застройки территории, с учетом границ территории объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Документация подготовлена с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Генеральный план муниципального образования городского округа Сыктывкар, утвержден Решение Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" Республики Коми 26/12-482 от 11.12.2009г;

- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 34/04-560 от 30.04.2010 года (в редакции Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" 23/2023-343, 344 от 23.06.2023г).

В качестве основной нормативно-правовой и методической базы при подготовке документации по планировке территории использовались:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021);

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (последняя редакция) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) «О государственной регистрации недвижимости»;

- Сведения государственного кадастра недвижимости;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки. Согласования, экспертизы, и утверждения градостроительной документации», включены в Систему нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 27.02.2003 N 27, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация, наружные сети и сооружения»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2. Основные цели и задачи проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, формирование новых границ объектов недвижимости в сложившейся застройке.

Целью разработки проекта межевания является установление границ земельных участков, и постановка их на государственный кадастровый учет.

Земельный участок с условным номером 11:05:0107004:130:ЗУ1 образуется в результате образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:130 с сохранением исходного в измененных границах, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37 (Участок 1).

Земельный участок с условным номером 11:05:0107004:1141:ЗУ1 образуется в результате образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:1141 с сохранением исходного в измененных границах, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Колхозная (Участок 2).

Чертежи выполнены на основе кадастрового плана территории в кадастровом квартале 11:05:0107004.

Категория земель, на которых располагается образуемый земельный участок - земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, образуемый земельный участок (Участок 1) располагается в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ). образуемый земельный участок (Участок 2), располагается в зоне П-3 (ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ)

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат МСК-11 (4 зона).

Установление местоположения границ образуемых земельных участков проведено на основании топографической съемки объекта, проведенной в 2023 году. Исполнитель геодезической съемки – кадастровый инженер Андреев Артур Алексеевич. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельного участка на местности.

3. Проектные решения.

Настоящим проектом рассматривается образование двух земельных участков, расположенных по адресу:

1. Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.
2. Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Колхозная.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, входящей в состав Правил землепользования и застройки, образуемые земельные участки располагаются в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ) (Участок 1) и П-3 (ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ) (Участок 2).

Геоданные и характеристики рассматриваемых земельных участков представлены в приложении.

Согласно Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 34/04-560 от 30.04.2010 года (в редакции Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" 23/2023-343, 344 от 23.06.2023г) предельные минимальные размеры земельных участков в территориальной зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ) составляют 600-2000 кв.м., предельные минимальные размеры земельных участков в территориальной зоне П-3 (ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ) (Участок 2) не подлежат установлению.

Зоны с объектами культурного наследия и социально-культурного назначения, а также зоны действия публичных сервитутов на рассматриваемой территории отсутствуют.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом сложившейся планировочной структуры и расположения существующих коммуникаций. Проектное предложение предусматривает полное сохранение сложившейся улично-дорожной сети.

Территория межевания находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

4. Ограничения зон с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям ЕГРН на территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37

- 1) Н-14 **Приаэродромная территория** (4(21), охранная зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны, 5, 3, 4, 3(2), 6 подзоны).
- 2) Н-16 **Зоны нормирования параметров авиационных шумов**
- 3) Н-6 **Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения** 3 пояс ЗСО
- 4) Н-4 **Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).**
- 5) Зона с особыми условиями использования территории 11:05-6.2606 - Охранная зона газоснабжения индивидуальных жилых домов в мкр. Кочпон г. Сыктывкара Республики Коми

Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Колхозная

- 1) Н-3 **Охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);**
- 2) Н-14 **Приаэродромная территория** (4, 5, 3, 7, 4 (18), 6, охранная зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны 3 (1))
- 3) Н-1 **Санитарно-защитные зоны** (завод ж/б изделий по адресу: Колхозная, 48)
- 4) Н-16 **Зоны нормирования параметров авиационных шумов**
- 5) Н-6 **Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения** 3 пояс ЗСО
- 6) Зона с особыми условиями использования территории 11:05-6.3731 - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ от ТП 10/0,4 кВ №226 через ТП 10/0,4 кВ №№1048, 318 до ТП 10/0,4 кВ №1028 по ул. Колхозная г. Сыктывкара с центром питания от яч. 321 ПС 110/10 кВ «Южная»
- 7) Зона с особыми условиями использования территории 11:05-6.147 - Охранная зона ВЛ-10 кВ ТП №226 - ТП №1048 - ТП №318 - ТП №1028 г.Сыктывкар
- 8) Зона с особыми условиями использования территории 11:05-6.1067 - Охранная зона Двухцепная ВЛ-10 кВ от РУ-10 кВ ТП-226 до отпаечной опоры №39 на деревообрабатывающую фабрику
- 9) Зона с особыми условиями использования территории 11:05-6.4568 - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "Двухцепная ВЛ-10 кВ от РУ-10 кВ ТП-226 до отпаечной опоры №39 на деревообрабатывающую фабрику"

5. Каталог координат формируемых земельных участков.

Ведомость координат поворотных точек границы земельных участков, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.

11:05:0107004:130:ЗУ1

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования: Для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона: Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:130.

Система координат: МСК-11 (4 зона).

Земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:130 с сохранением исходного в измененных границах.

Доступ к земельному участку осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107004:130.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Коми, ГО "Сыктывкар", г. Сыктывкар, ул. Зырянская, земельный участок 37.

Площадь образуемого земельного участка 1004 кв.м.

Обозначение проектируемого земельного участка :130:ЗУ1		
Площадь земельного участка 1004 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X (север)	Y (восток)
1	625951,97	4444044,29
2	625966,36	4444072,79
3	625947,43	4444091,72
4	625924,09	4444072,17
1	625951,97	4444044,29

Ведомость координат поворотных точек границы земельных участков, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Колхозная

11:05:0107004:1141:ЗУ1

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования: место размещения объекта "Мойка автомобилей".

Территориальная зона: П-3 (ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССА ОПАСНОСТИ).

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0000000:473.

Система координат: МСК-11 (4 зона).

Земельный участок образуется в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107004:1141 с сохранением исходного в измененных границах.

Доступ к земельному участку осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0000000:473.

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Коми, ГО "Сыктывкар", г. Сыктывкар, ул. Колхозная.

Площадь образуемого земельного участка 4500 кв.м.

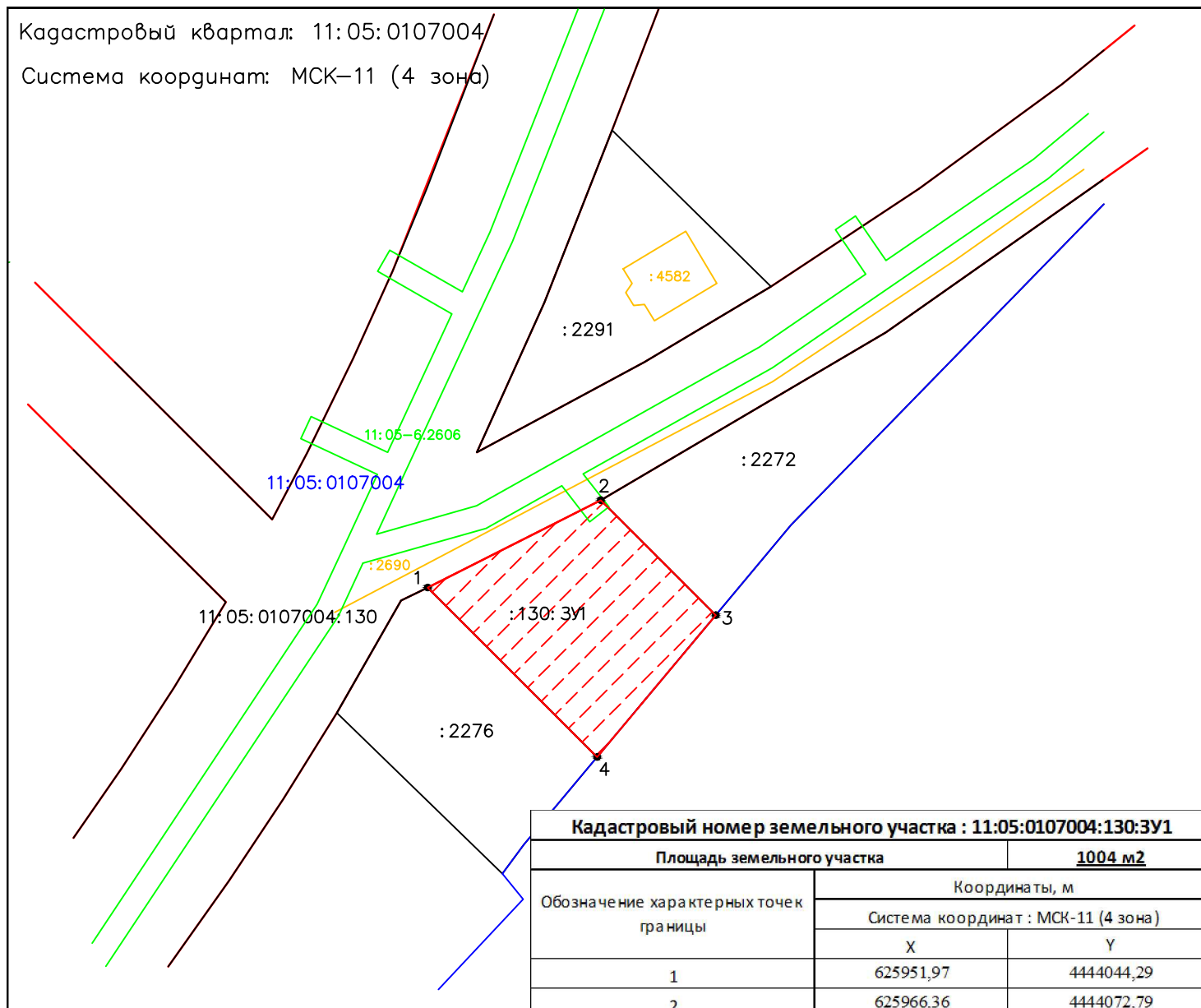
Обозначение проектируемого земельного участка :1141:3У1		
Площадь земельного участка 4500 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X (север)	Y (восток)
1	626028,72	4442378,69
2	625997,25	4442469,39
3	625952,97	4442454,03
4	625984,44	4442363,33
1	626028,72	4442378,69

Проект межевания территории

Чертеж образуемого земельного участка

Кадастровый квартал: 11:05:0107004

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:130:3У1

Площадь земельного участка		1004 м ²	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Система координат : МСК-11 (4 зона)
	X	Y	
1	625951,97	4444044,29	
2	625966,36	4444072,79	
3	625947,43	4444091,72	
4	625924,09	4444072,17	
1	625951,97	4444044,29	

Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки
- вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
- существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
- граница красной линии улиц

11:05:0107004 - кадастровый квартал

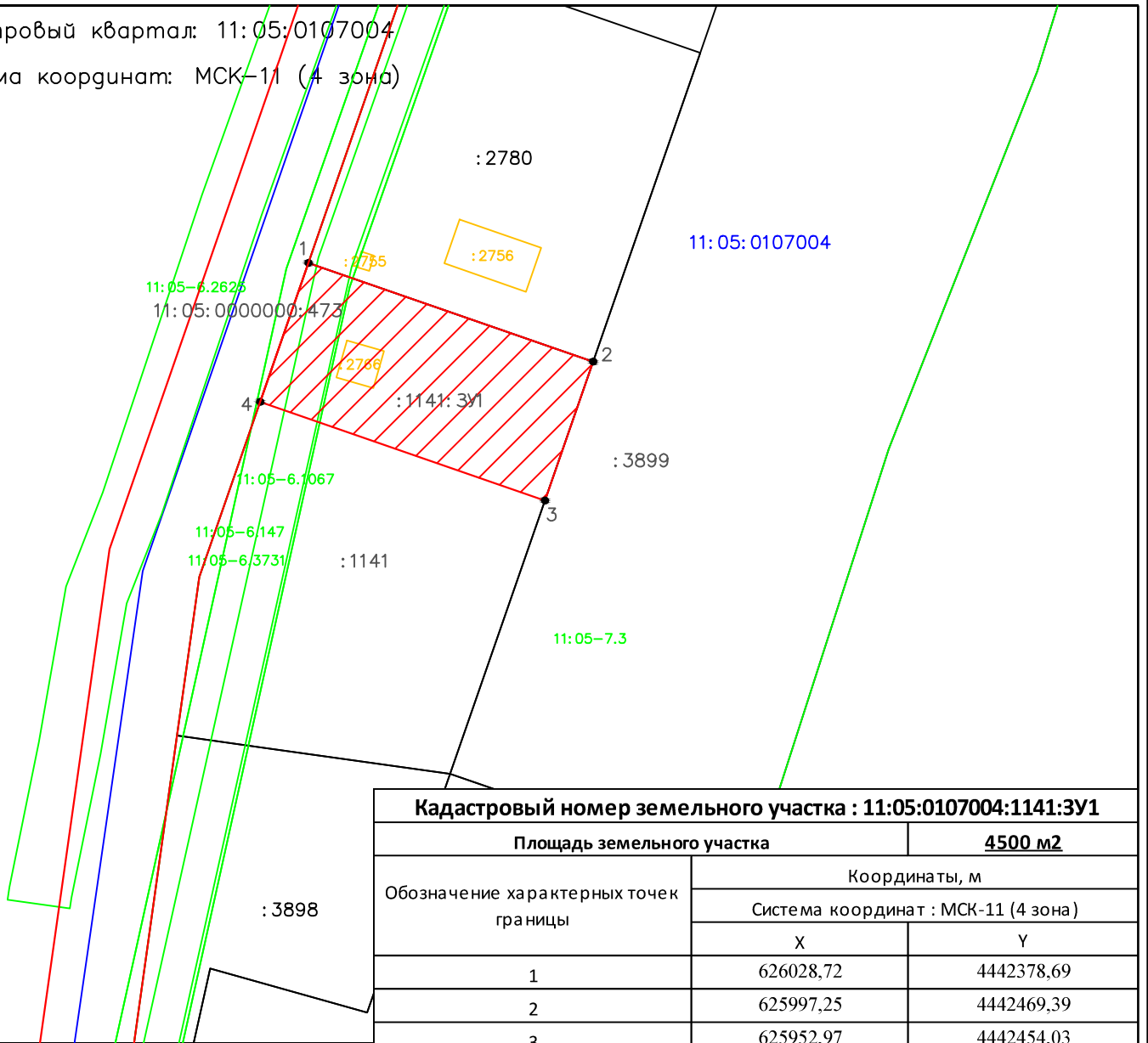
:130:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0107004:130 - кадастровый номер исходного земельного участка

:2276 - кадастровый номер смежного земельного участка

Проект межевания территории
Чертеж образуемого земельного участка

Кадастровый квартал: 11:05:0107004
Система координат: МСК-11 (4 зона)



Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:1141:3У1

Площадь земельного участка		4500 м2	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	Система координат : МСК-11 (4 зона)		
	X	Y	
1	626028,72	4442378,69	
2	625997,25	4442469,39	
3	625952,97	4442454,03	
4	625984,44	4442363,33	
1	626028,72	4442378,69	

Масштаб 1:2000

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки
- вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
- существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
- граница красной линии улиц

11:05:0107004 - кадастровый квартал

:1141:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0107004:1141 - кадастровый номер исходного земельного участка

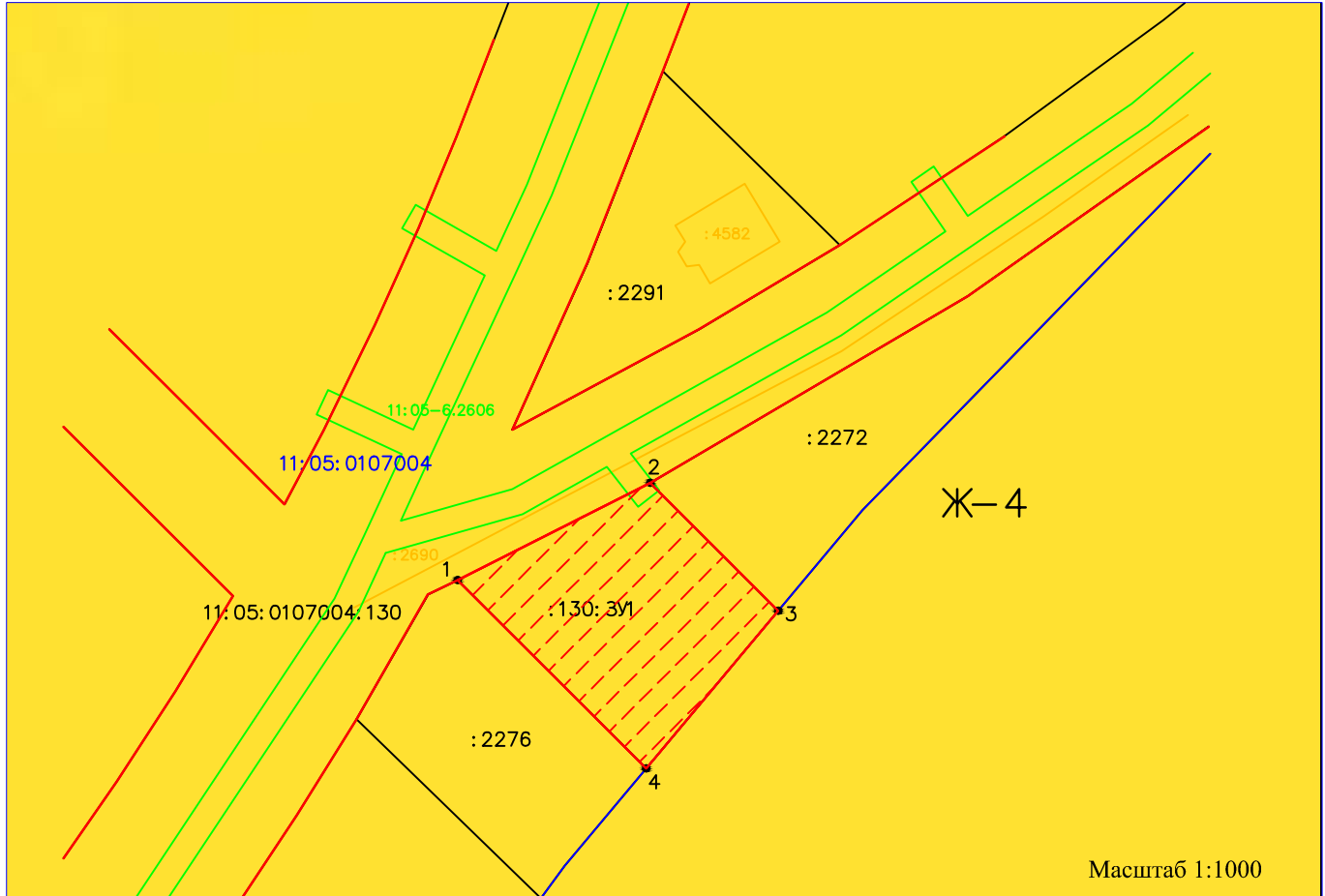
11:05:0000000:473 - кадастровый номер смежного земельного участка

Проект межевания территории
Чертеж образуемого земельного участка

Материалы обоснования образуемого земельного участка

Кадастровый квартал: 11:05:0103008

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Ограничения ЗОУИТ:

- 1) Н-14 Приаэродромная территория (4(21), охранный зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны, 5, 3, 4, 3(2), 6 подзоны).
- 2) Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов
- 3) Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 3 пояс ЗСО
- 4) Н-4 Охранные зоны трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакпроводов).

Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:130:3У1		
Площадь земельного участка	1004 м²	
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат : МСК-11 (4 зона)	
	X	Y
1	625951,97	4444044,29
2	625966,36	4444072,79
3	625947,43	4444091,72
4	625924,09	4444072,17
1	625951,97	4444044,29

Используемые условные знаки и обозначения:

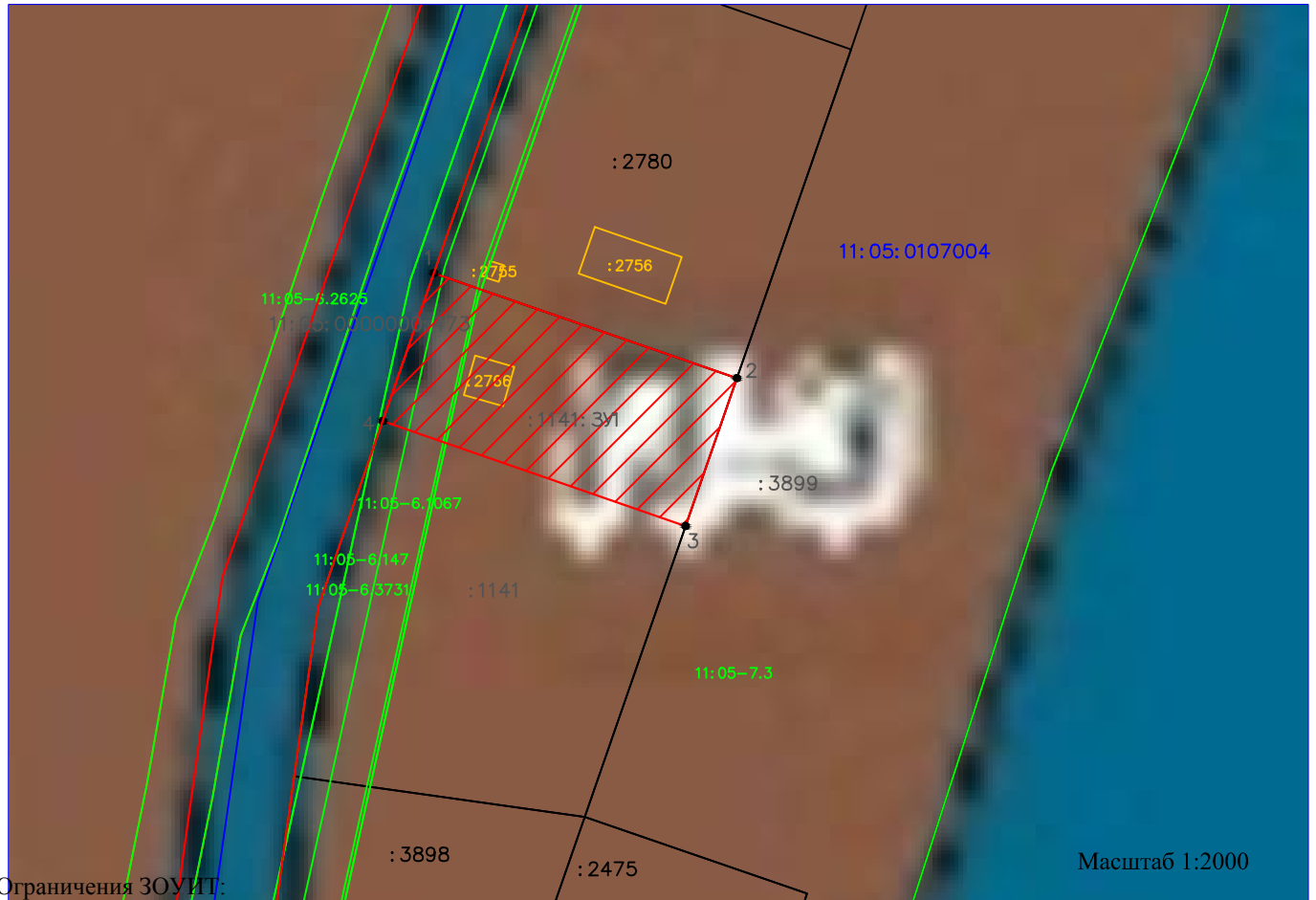
- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
 - 1 - номер характерной точки
 - вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
 - существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
 - существующая граница охранный зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
 - существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
 - граница красной линии улиц
- 11:05:0107004 - кадастровый квартал
130:3У1 - обозначение образуемого земельного участка
11:05:0107004:130:3У1 - кадастровый номер исходного земельного участка, уходящего в архив
:2276 - обозначение смежного земельного участка

Проект межевания территории
Чертеж образуемого земельного участка

Материалы обоснования образуемого земельного участка

Кадастровый квартал: 11:05:0107004

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Масштаб 1:2000

Ограничения ЗОУИТ:

- 1) Н-3 Охранные зоны объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 2) Н-14 Приаэродромная территория (4, 5, 3, 7, 4 (18), 6, охранный пояс от воздействия промышленных помех 4 подзоны 3 (1));
- 3) Н-1 Санитарно-защитные зоны (завод ж/б изделий по адресу: Колхозная, 48)
- 4) Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов
- 5) Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 3 пояс ЗСО

Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107004:1141:3У1		
Площадь земельного участка		4500 м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат : МСК-11 (4 зона)	
	X	Y
1	626028,72	4442378,69
2	625997,25	4442469,39
3	625952,97	4442454,03
4	625984,44	4442363,33
1	626028,72	4442378,69

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки
- вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая граница охранный зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
- существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
- граница красной линии улиц

11:05:0107004 - кадастровый квартал

1141:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0107004:1141 - кадастровый номер исходного земельного участка, уходящего в архив

11:05:0000000:473 - обозначение смежного земельного участка