



**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

Проект межевания территории в отношении элемента планировочной структуры,
расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с.п. Выльгорт, с.
Выльгорт, в квартале улиц Северная – Спортивная – Мира, кадастровый квартал
11:04:1001016.

Книга 2

Утверждаемая часть проекта межевания территории

г. Сыктывкар, 2023



**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

Проект межевания территории в отношении элемента планировочной структуры,
расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с.п. Выльгорт, с.
Выльгорт, в квартале улиц Северная – Спортивная – Мира, кадастровый квартал
11:04:1001016.

Книга 2

Утверждаемая часть проекта межевания территории

Главный инженер проекта

Н.А.Волокитина

г.Сыктывкар, 2023

Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	-
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	7
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	-
2.1	Образование земельных участков	8
2.2	Формирование красных линий	9
2.3	Планировочные ограничения	-
2.4	Каталоги координат формируемых земельных участков	-
2.5	Правовой статус исходных объектов межевания	10
2.6	Основные показатели по проекту межевания	-
	<i>Графическая часть</i>	11

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Утверждаемая часть проекта межевания

1.1. Введение

Документация по планировке территории (проект межевания территории) «Проект межевания территории в отношении элемента планировочной структуры, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с.п. Вьльгорт, с. Вьльгорт, в квартале улиц Северная – Спортивная – Мира, кадастровый квартал 11:04:1001016, разработана на основании:

- Договора на выполнение работ, заключенного с Администрацией МО МР «Сыктывдинский»;
- Инженерно-геодезические изыскания по объекту выполнены ООО ПИФ «ГеоСтрой» в июле 2022г.;

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;
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- СНиП 2.07.01-89* (Актуализированная редакция СП 42.13330.2016). Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
- Правила землепользования и застройки сельского поселения «Часово», утвержденные Решением совета МО МР «Сыктывдинский» от 28.06.2018г. № 29/6-9.
- Генеральный план сельского поселения «Часово», утвержден Решением совета МО МР «Сыктывдинский» от 29.06.2017г. № 20/6-13.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям,

расположенным в границах элементов планировочной структуры: Республика Коми, Сыктывдинский район, с.п. Выльгорт, с. Выльгорт, в квартале улиц Северная – Спортивная – Мира.

Подготовка проекта 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:

Задачи проекта межевания территории:

- рациональное формирование границ земельных участков;
- установление разрешенного использования образуемым земельным участкам.

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.

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

Участок изысканий в административном отношении расположен на территории села Выльгорт сельского поселения Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми в границах кадастрового квартала 11:04:1001016 на землях государственной собственности и частной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальные зоны:

Ж-2 - Зона застройки малоэтажная.

Зона предназначена для застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных малоэтажных жилых домов и блокированных жилых домов, допускается размещение двухквартирных жилых домов, а также объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

1	Минимальный размер земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки	м2	Не установлен, по расчету
---	---	----	---------------------------

2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м2	800
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м2	5000
4	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж)	м2	20
5	Минимальный размер земельного участка, кроме отдельно стоящих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 м2 общ. площади); стоянок индивидуального легкового автотранспорта; отдельно стоящих КНС, распределительных подстанций (кроме перечисленных в п.9), газораспределительных подстанций, котельных небольшой мощности; остановочных комплексов	м2	600
6	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м2	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м2	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м2	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м2	150
	распределительные пункты наружной установки	м2	250
	распределительные пункты закрытого типа	м2	200
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:			
7	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
8	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
9	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3

10	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
11	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
12	До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:		
	от других построек (бани, гаража и др.)	м	1
	от стволов высокорослых деревьев	м	4
	от стволов среднерослых деревьев	м	2
	от кустарника	м	1
13	Размещение вспомогательных строений со стороны улицы	-	Не допускается
14	Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж	этаж	3
15	Количество совмещенных домов в блокированных жилых домах не более	блок	5
16	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной малоэтажной жилой застройки (с учетом реконструкции)	%	35(40)
17	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированных жилых домов с приквартирными земельными участками	%	30
18	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированного жилого дома при отсутствии приквартирного земельного участка	%	50

Расчетная норма заселения жилого фонда – 25 м² общей площади на человека и более.

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

- Охранная зона инженерных коммуникаций (газопровод) (11:04-6.890);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (газопровод) (11:04-6.888);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (газопровод) (11:04-6.364);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3789);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3793);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3791);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3790);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3941);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.3792);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (КЛ-0.4) (11:05-6.941);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (ВЛ-10) (11:04-6.445);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (ВЛ-10) (11:04-6.445);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (ВЛ-10) (11:04-6.1318);
- Охранная зона инженерных коммуникаций (ТП) (11:04-6.230);
- Зона публичного сервитута (ВЛ-10) (11:04-6.996);
- 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 канализации (ширина для самотечных составляет 3 м в обе стороны);
- Охранная зона водопровода (ширина составляет 3 м в обе стороны).

2. Формирование проектируемого земельного участка

2.1. Образование земельного участка

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона Ж-2, в кадастровом квартале 11:04:1001016, путем перераспределения земельных участков и (или) земель, государственная собственность на которые не

разграничена, путем образования земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена:

1. Путем образования земельного участка из 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	Спорт	670	Российская Федерация, Республика Коми, Сыктывдинский муниципальный район, сельское поселение Выльгорт, село Выльгорт, ул. Северная

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.

2.4. Каталоги координат формируемых земельных участков

Ведомость координат поворотных точек границ формируемых земельных участков.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		Площадь: 670 кв.м.
Территориальная зона		Ж-2
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
1	623046,77	4436705,15
2	623045,02	4436722,58
3	623007,01	4436718,65
4	623008,52	4436701,27

1	623046,77	4436705,15
---	-----------	------------

2.5. Правовой статус исходных объектов межевания

№	Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м	Вид права
1	-	-	-

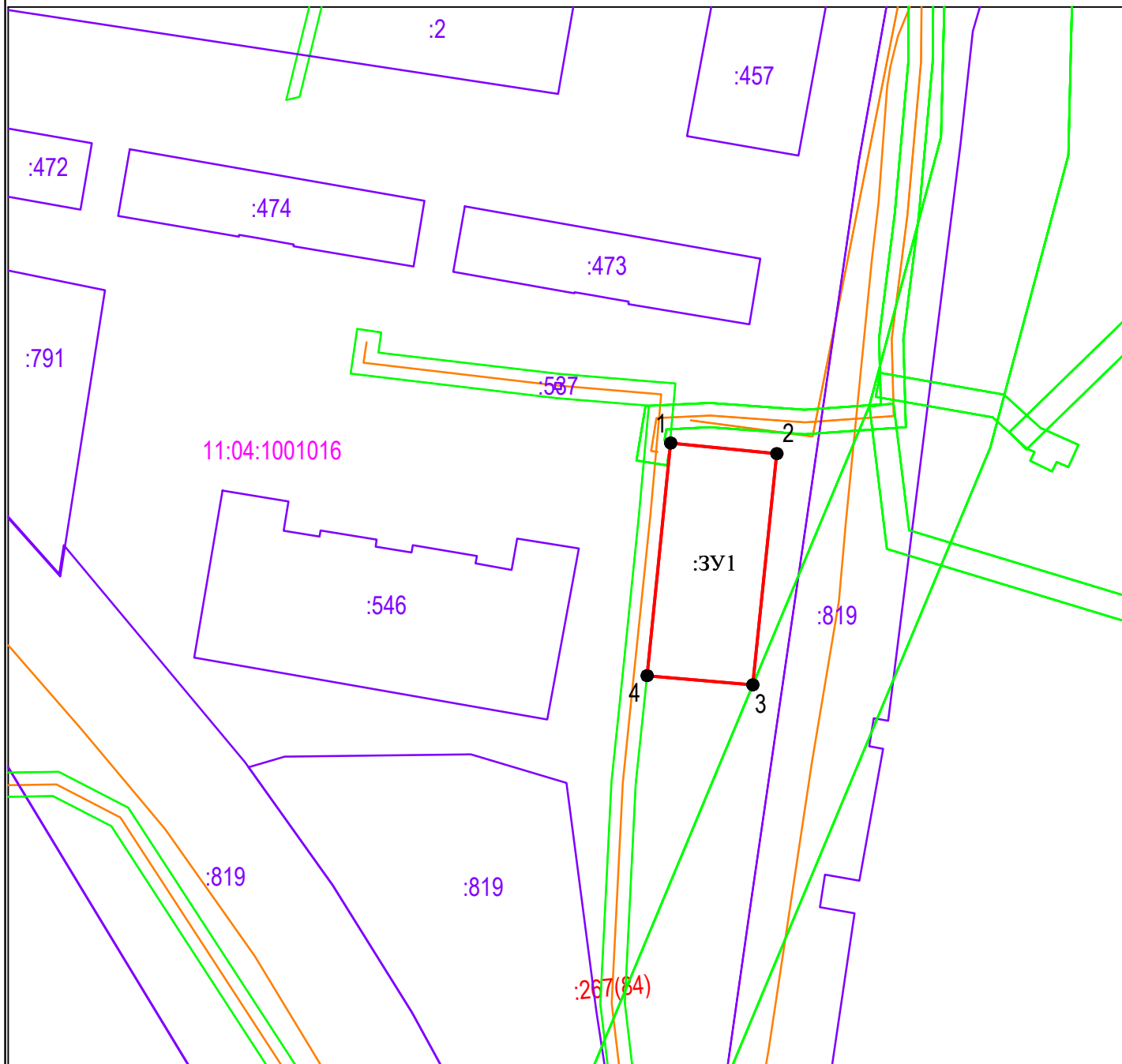
2.6. Основные показатели по проекту межевания

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

Н.А.Волокитина

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории



М 1:1000

Условные обозначения:

- | | |
|---------------|--|
| | - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование |
| | - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете |
| | - граница кадастрового квартала |
| | - граница охранной зоны |
| 11:04:1001016 | - номер кадастрового квартала |
| :17 | - кадастровый номер земельного участка |
| :3У1 | - образуемый земельный участок |

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории



М 1:500

Условные обозначения:

- | | |
|---------------|---|
| | - граница формируемого земельного участка,
для размещения объекта в постоянное пользование |
| | - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете |
| | - граница кадастрового квартала |
| | - граница охранной зоны |
| 11:04:1001016 | - номер кадастрового квартала |
| :17 | - кадастровый номер земельного участка |
| :3Y1 | - образуемый земельный участок |