



**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 Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом квартале 11:04:1001022.

### **Книга 1**

### **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**



**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 Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом квартале 11:04:1001022.

### **Книга 1**

### **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Главный инженер проекта**

**Волокитина Н.А.**

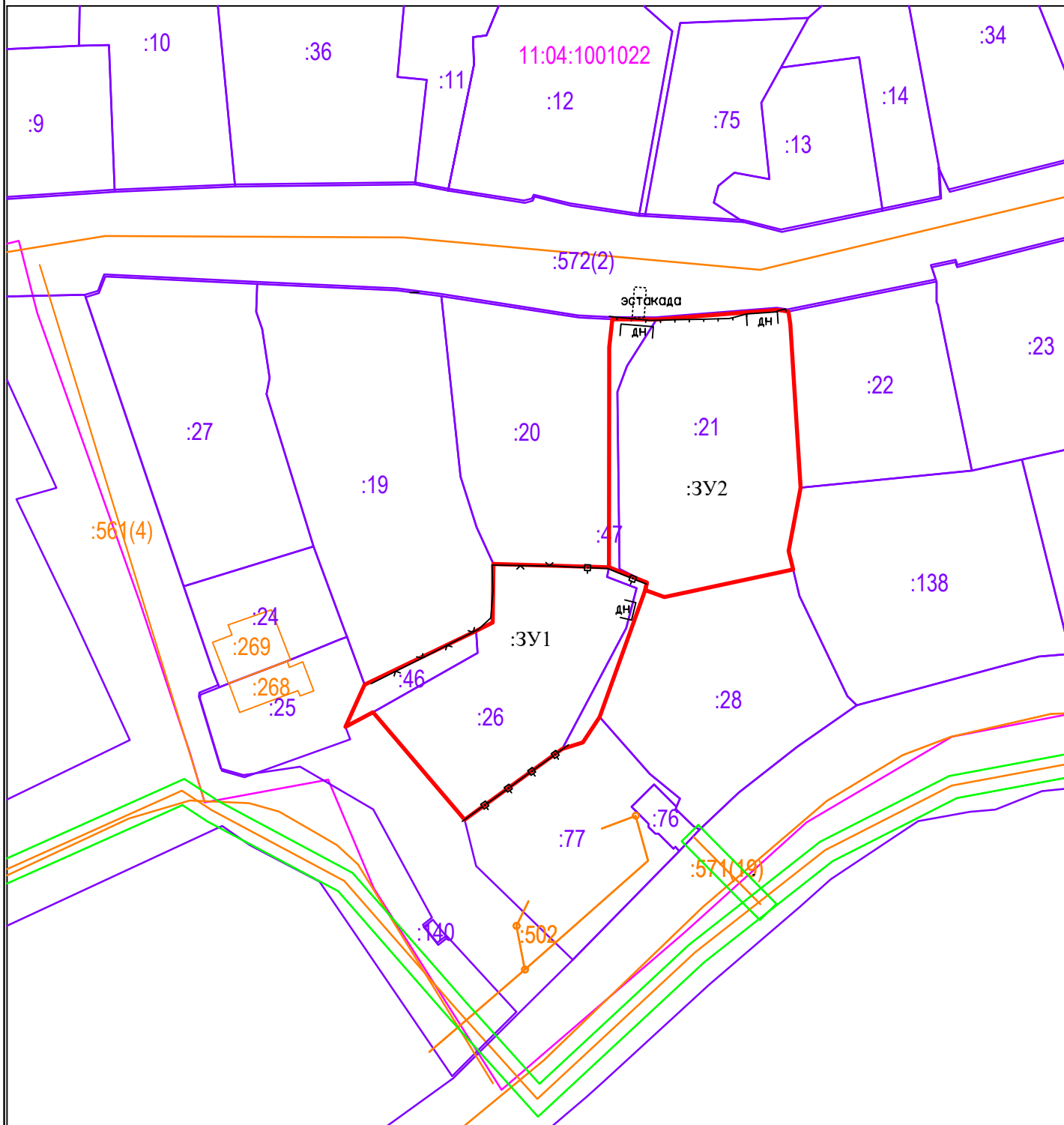
**г. Сыктывкар, 2023**

## Оглавление

	<i>Графическая часть</i>	4
--	--------------------------	---

# Проект межевания территории

## Чертеж межевания территории



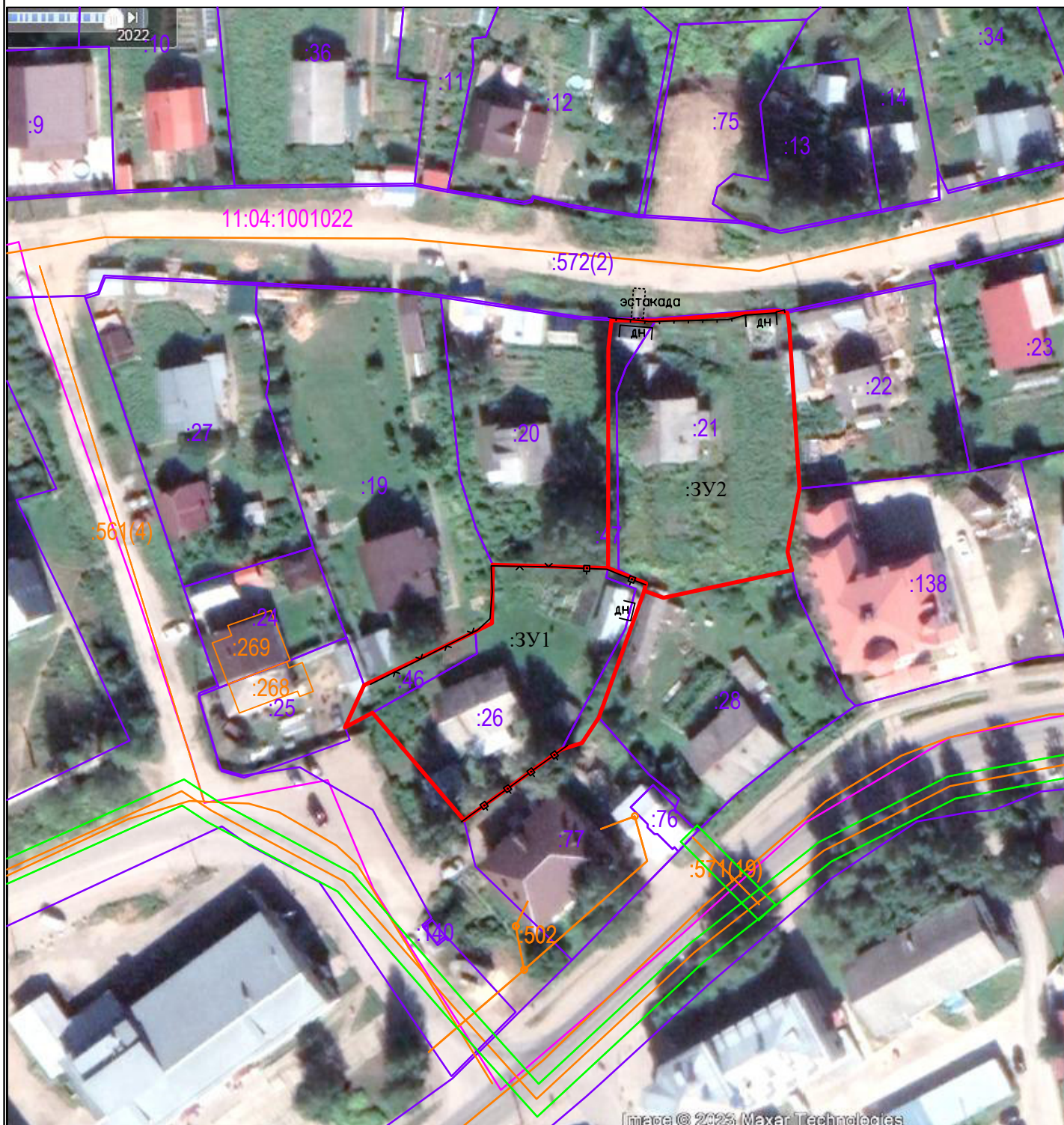
М 1:1000

### 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
- 11:04:1001022 - номер кадастрового квартала
- :26 - кадастровый номер земельного участка
- :3Y1 - образуемый земельный участок

# Проект межевания территории

## Чертеж межевания территории



М 1:1000

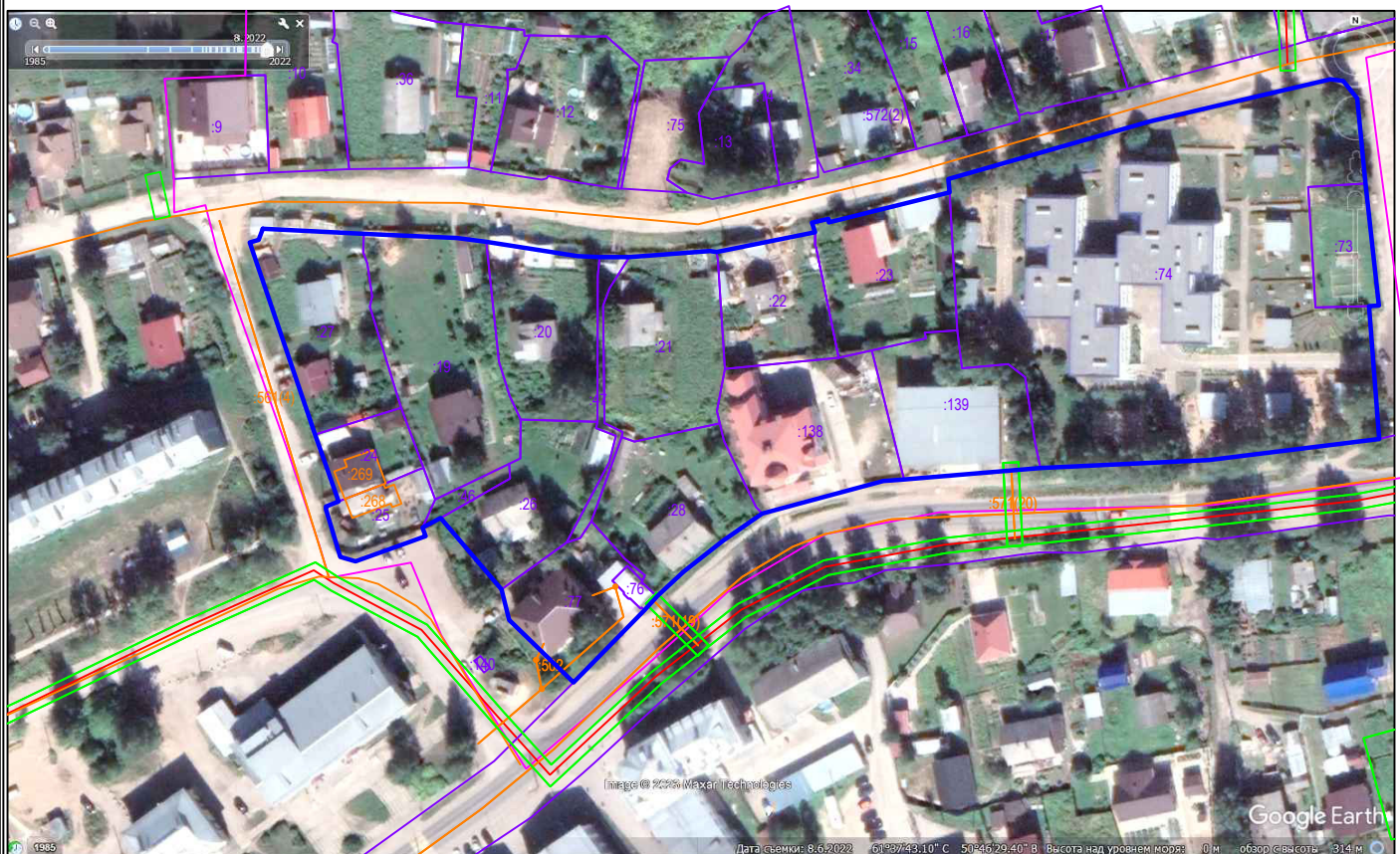
### Условные обозначения:

- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - граница кадастрового квартала
- - граница охранный зоны
- 11:04:1001022 - номер кадастрового квартала
- :26 - кадастровый номер земельного участка
- :3Y1 - образуемый земельный участок



# Проект межевания территории

## Чертеж межевания территории



М 1:1000

### Условные обозначения:

- |               |   |
|---------------|---|
|               | - граница элемента планировочной структуры                  |
|               | - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете |
|               | - граница кадастрового квартала                             |
|               | - граница охранной зоны                                     |
| 11:04:1001022 | - номер кадастрового квартала                               |
| :26           | - кадастровый номер земельного участка                      |



**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 Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом квартале 11:04:1001022.

### **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 Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом  
квартале 11:04:1001022.

### **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	-
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	-
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
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	Обеспечение доступа	11
2.7	Основные показатели по проекту межевания	-
	<i>Графическая часть</i>	12

## **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. Выльгорт, с. Выльгорт, в квартале улиц Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом квартале 11:04:1001022, разработана на основании:

- геодезической съемки по объекту выполнены ООО ПИФ «ГеоСтрой» в июле 2023г.;

- постановления Администрации МР «Сыктывдинский» от 27.06.2023 № 6/907.

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 муниципального образования сельского поселения «Выльгорт», утвержденные решением совета МО МР «Сыктывдинский» от 28.06.2018г. № 29/6-5;

- Генеральный план муниципального образования сельского поселения «Выльгорт», утвержден советом МО МР «Сыктывдинский» от 26.03.2020г. № 48/3-3.

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 Советская – Домны Каликовой – Гагарина, в кадастровом квартале 11:04:1001022.

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 вида 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-1 - Зона индивидуальных жилых домов с приусадебными участками.***

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

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов	м <sup>2</sup>	600
2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м <sup>2</sup>	По расчету согласно проекту
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов	м <sup>2</sup>	5000
4	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м <sup>2</sup>	600
5	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения жилого дома	м <sup>2</sup>	200
6	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м <sup>2</sup>	5000
7	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж)	м <sup>2</sup>	20
8	Минимальная/максимальная площадь земельного участка для ОКС не связанная с ИЖС		По расчету, определяется проектом
9	Минимальные размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства:		
	мачтовые подстанции мощностью от 25 до 250кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м <sup>2</sup>	150
	распределительные пункты наружной установки	м <sup>2</sup>	250
	распределительные пункты закрытого типа	м <sup>2</sup>	200
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений:			
4	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	5
5	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3
6	Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3
7	До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:		
	от построек для содержания скота и птицы	м	4



	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
8	Размещение вспомогательных строений со стороны улицы	-	Не допускается
9	Количество надземных этажей для всех основных строений (жилых домов) включая мансардный этаж	эта ж	3
Высота зданий для всех основных строений от уровня земли:			
10	до верха плоской кровли не более	м	9,6
11	до конька скатной кровли не более	м	13,6
Высота для всех вспомогательных строений от уровня земли:			
12	до верха плоской кровли не более	м	4
13	до конька скатной кровли не более	м	7
14	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов	%	20

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. Шестая подзона. (11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона. (11:00-6.1046);
- Охранная зона ЛЭП 0.4 кВ (ширина 1 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-1, в кадастровом квартале 11:04:1001022, путем перераспределения земельных

участков 11:04:1001022:26, 11:04:1001022:46, 11:04:1001022:21 и  
11:04:1001022:47:

1. Путем перераспределения земельных участков:

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Магазины	1203	Российская Федерация, Республика Коми, Сыктывдинский муниципальный район, сельское поселение Выльгорт, село Выльгорт, ул. Гагарина, 1
2	:ЗУ2	Для обслуживания жилого дома	1485	Российская Федерация, Республика Коми, Сыктывдинский муниципальный район, сельское поселение Выльгорт, село Выльгорт, ул. Советская, 35

**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: 1203 кв.м.
Территориальная зона	Ж-1
	Координаты, м.

Обозначение характерных точек границ	X	Y
1	624815,78	4439197,47
2	624815,19	4439217,49
3	624812,55	4439224,06
4	624811,24	4439223,75
5	624789,28	4439215,88
6	624784,89	4439212,96
7	624783,75	4439209,40
8	624771,51	4439192,46
9	624790,12	4439176,59
10	624787,60	4439171,83
11	624794,91	4439175,17
12	624804,21	4439194,47
13	624805,66	4439197,34
1	624815,78	4439197,47

Ведомость координат поворотных точек границ формируемых земельных участков.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2		Площадь: 1485 кв.м.
Территориальная зона		Ж-1
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
14	624858,16	4439218,05
15	624858,14	4439225,73
16	624859,77	4439246,76
17	624859,48	4439248,55
18	624857,32	4439248,89
19	624829,01	4439250,69
20	624818,05	4439248,60
21	624814,82	4439249,40
22	624810,04	4439227,08
4	624811,24	4439223,75
3	624812,55	4439224,06
2	624815,19	4439217,49
23	624853,30	4439217,54
14	624858,16	4439218,05

## 2.5. Правовой статус исходных объектов межевания

№	Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м	Вид права
1	11:04:1001022:21	1376	Частная собственность
2	11:04:1001022:26	1032	Частная собственность
3	11:04:1001022:47	175	Собственность публично-правовых образований
4	11:04:1001022:46	102	Собственность публично-правовых образований

## ***2.6. Обеспечение доступа***

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельным участкам:

1. :ЗУ1 – через земли общего пользования;
2. :ЗУ2 – через земельный участок с кадастровым номером 11:04:0000000:572.

## ***2.7. Основные показатели по проекту межевания***

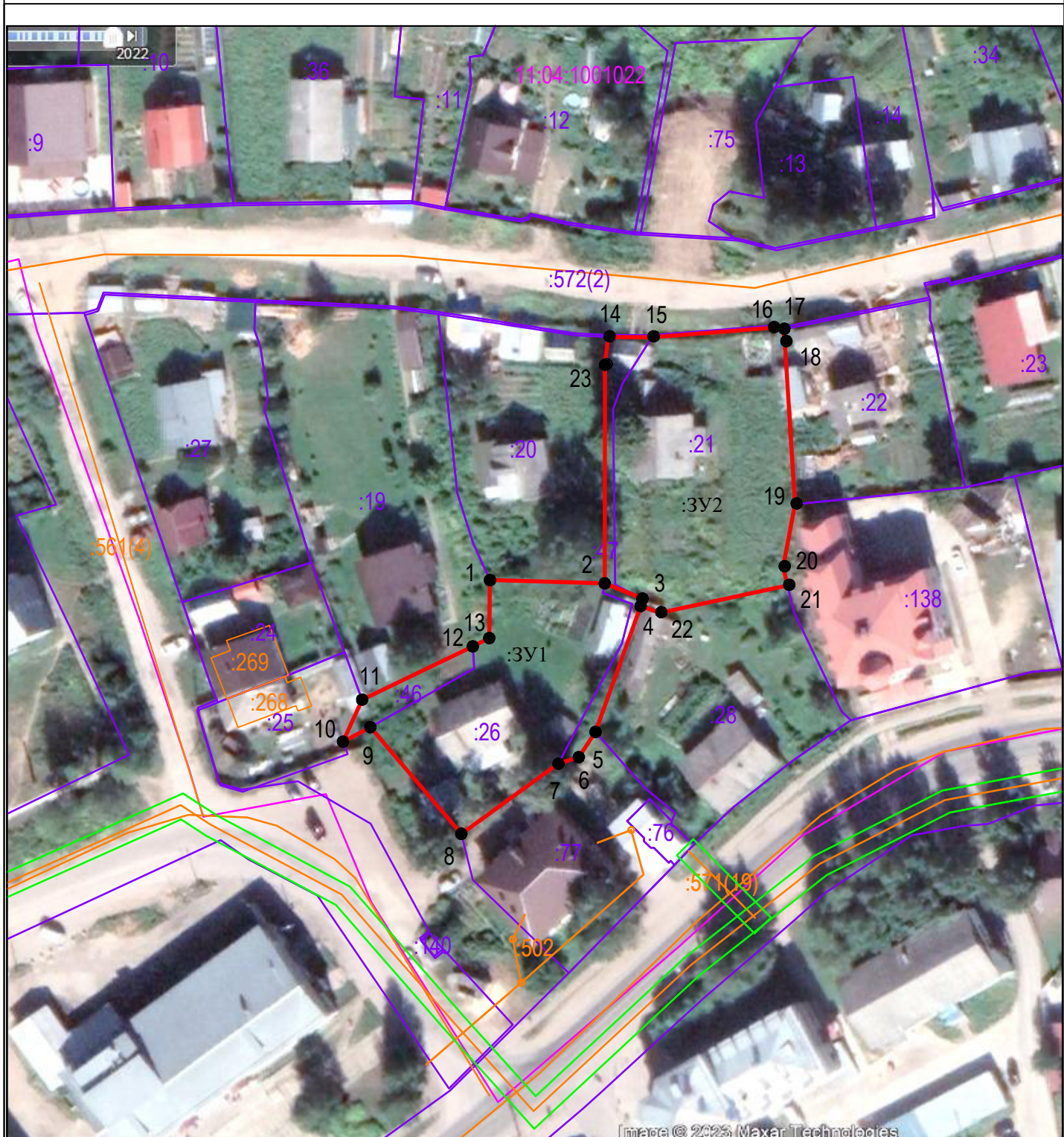
Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной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






<b>Проект межевания территории</b>	
------------------------------------	--

Чертеж межевания территории



M 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

11:04:1001022 - номер кадастрового квартала

:26 - кадастровый номер земельного участка

:3У1 - образуемый земельный участок