

2024

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территории элемента планировочной структуры

Расположен

Выльгорт, у

ООО «КомЗем

Генеральный

ИП Чураков С.В.  
г. Сыктывкар, 2024 год



## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Внесение изменений в проект межевания территории элемента  
планировочной структуры в кадастровом квартале 11:04:0401001  
в м. Захаровка сельского поселения Выльгорт**

**Том 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории**

**Заказчик: ООО «Севердом»**

**Индивидуальный предприниматель**

**Чураков С.В.**

**Директор ООО «Севердом»**

**Кузиванов Р.А.**

**г. Сыктывкар, 2024**

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1	<b>Основная часть (Утверждаемая часть)</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема элемента планировочной структуры, М 1:4000	
	Чертеж межевания территории, М 1:1000	
Том 2	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Обзорная схема проектируемой территории, М 1:1000	
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории, М 1:1000	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Том 1	<b>Основная часть (Утверждаемая часть)</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема элемента планировочной структуры, М 1:4000	Лист 1.1
	Чертеж межевания территории, М 1:1000	Лист 1.2

					06.22/3-ПМТ.Г							
Изм	Кол.уч	№ Докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (Том 1)					Стадия	Лист	Листов
Разраб		Чураков С.В.										
Проверил		Чураков С.В.								П	2	8
										ИП Чураков С.В.		

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1. Введение

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74.;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);
- СП 111.13330.2011, «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- Приказ Минстроя Республики Коми от 30.06.2020 № 268-ОД «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми»
- Генеральный план сельского поселения Выльгорт, утвержденный Решением Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» № 48/3-3 от 26 марта 2020 года;
- Правила землепользования и застройки сельского поселения «Выльгорт», утверждённые Решением Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» №29/6-5 от 28 июня 2018 года (в ред. от 30.05.2023 №29/5-7);
- Постановление Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми №4/318 от 04 апреля 2022 года, «О разрешении на внесение изменений в проект межевания территории элемента планировочной структуры в кадастровом квартале 11:04:0401001 в местечке Захаровка, сельского поселения «Выльгорт».

## 2. Цели и задачи

Целью разработки данного проекта является внесение изменений в проект межевания территории, утвержденный Постановлением администрации МР «Сыктывдинский» Республики Коми № 11/1540 от 23.11.2020г. (далее по тексту – «предыдущий проект»), для образования земельных участков на частично застроенной территории, расположенной в с. Выльгорт Сыктывдинского района, в территориальной зоне П-1 (зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств V класса по санитарной классификации). А конкретно – увеличение площади участков ЗУ1 и ЗУ3 из предыдущего проекта, а так же формирования нового земельного участка – ЗУ4 с целью организации аукциона по продаже права аренды, для более рационального использования земельных ресурсов на территории МР «Сыктывдинский» Республики Коми. В

					06.22/3-ПМТ.Г	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		3

Приложении №1 к данному проекту имеется чертеж межевания территории из ранее утвержденного проекта.

### 3. Общие сведения о территории

Объектом градостроительного планирования является территория в с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми, которая застроена частично объектами промышленного назначения.

### 4. Анализ современного состояния территории

В соответствии с Генеральным планом сельского поселения Выльгорт, утвержденным Решением Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» № 48/3-3 от 26 марта 2020 года, участки располагаются в землях населенных пунктов, в зоне П-1 (зона коммунально-складских и промышленных объектов и производств V класса по санитарной классификации). Согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения «Выльгорт» (далее – ПЗЗ), утверждёнными Решением Совета муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» №29/6-5 от 28 июня 2018 года (в ред. от 30.05.2023 №29/5-7), действующими на момент разработки данного проекта, предельные размеры земельных участков в вышеуказанной зоне не установлены; минимальные (максимальные) размеры земельных участков для объектов электросетевого хозяйства – 50 (250) кв.м.

Земельные участки, не затронутые данным проектом, но которые находятся в элементе планировочной структуры, в рамках которого ведется разработка данного проекта, сохраняются в прежних границах.

На рассматриваемой территории, объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом не предусматривается.

### 5. Проектные решения

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.

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья граждан.

Мероприятий по изъятию земельных участков во временное или постоянное пользование и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводится.

					06.22/3-ПМТ.Г	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		4

## 6. Экспликация проектируемых земельных участков

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.
1.	:ЗУ1	Производственная деятельность	9970
2.	:ЗУ2	Коммунальное обслуживание	50
3.	:ЗУ3	Производственная деятельность	7868
4.	:ЗУ4	Производственная деятельность	3033

**7. Каталоги координат поворотных точек границ  
проектируемых земельных участков**

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка :**3У1**

Условный номер земельного участка: 11:04:0401001:3У1		
Площадь земельного участка		9970 м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК -11 (4 зона)	
	X	Y
н1	622092.19	4436142.65
н13	622147.50	4436228.67
н12	622051.92	4436287.80
н3	622032.35	4436148.58
н1	622092.19	4436142.65

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка :**3У2**

Условный номер земельного участка: 11:04:0401001:3У2		
Площадь земельного участка		50 м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК -11 (4 зона)	
	X	Y
2	622045.86	4436120.74
3	622045.93	4436122.33
н4	622046.17	4436127.83
н5	622039.14	4436128.17
н6	622038.80	4436121.11
2	622045.86	4436120.74

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка :**3У3**

Условный номер земельного участка: 11:04:0401001:3У3		
Площадь земельного участка		7868 м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК -11 (4 зона)	
	X	Y
н7	622012.37	4436156.91
н8	622036.30	4436297.47
н9	622003.82	4436317.71
5	621944.47	4436184.17
н7	622012.37	4436156.91

Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата

06.22/3-ПМТ.Г

Лист

6

Ведомость координат поворотных точек границы формируемого земельного участка :3У4

Условный номер земельного участка: 11:04:0401001:3У4		
Площадь земельного участка 3033 м2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК -11 (4 зона)	
	X	Y
7	622220.31	4436163.25
н10	622240.74	4436190.56
н11	622160.25	4436220.78
1	622138.73	4436187.30
7	622220.31	4436163.25

Стоит отметить, что в границах территории, в рамках которой ведется разработка проекта межевания выдано разрешение на использование земельного участка без предоставления земельных участков и установления сервитутов, для строительства газопровода. Границы данной территории обозначены в листе 2.3 настоящего проекта.

Ведомость координат поворотных точек территории на которую получено разрешение на использование без предоставления земельных участков и установления сервитутов

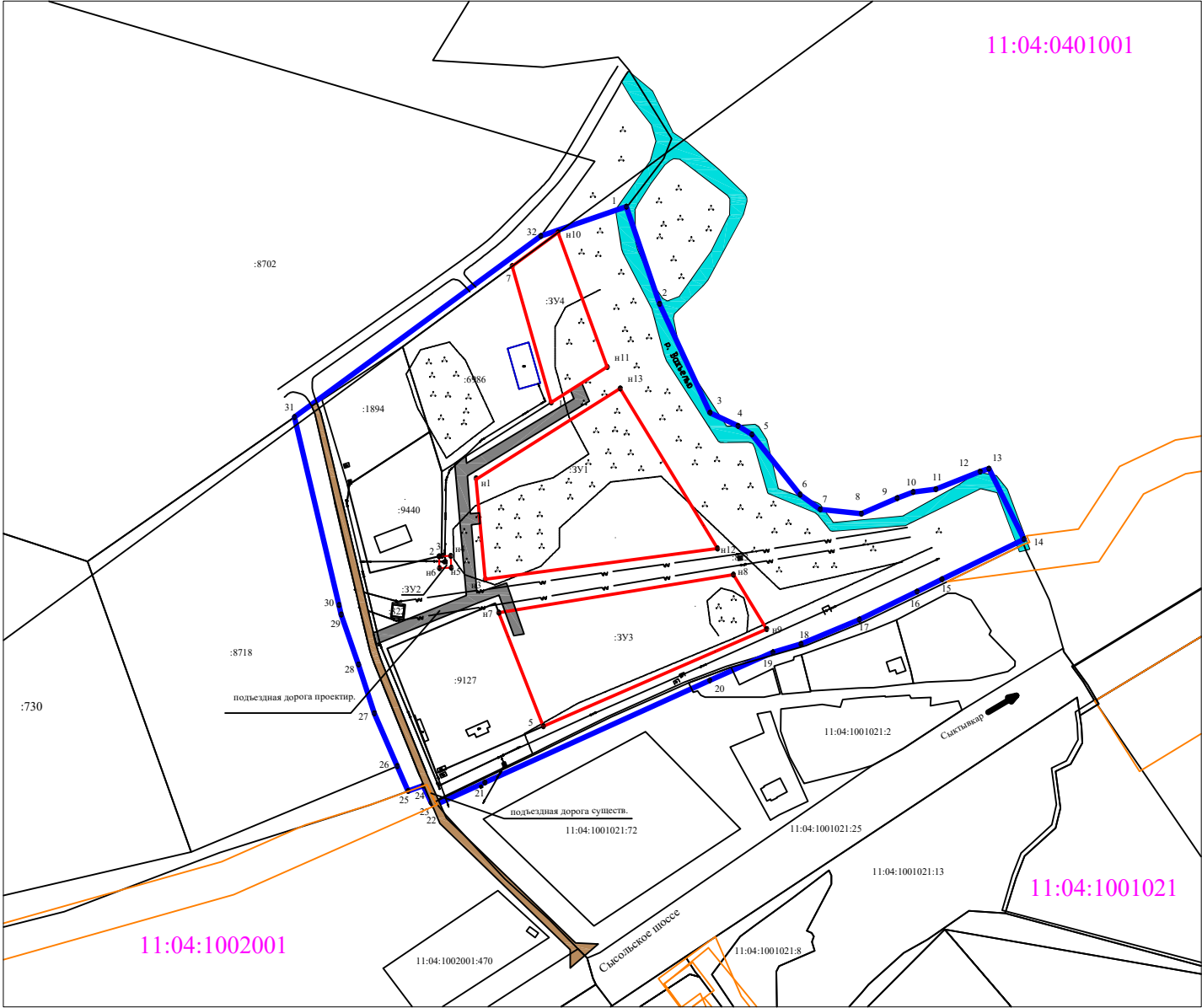
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК -11 (4 зона)	
	X	Y
p1	622135,95	4436043,10
p2	621989,20	4436080,87
p3	621900,02	4436126,68
p4	621896,34	4436118,69
p5	621898,02	4436117,27
p6	621908,33	4436112,28
p7	621906,22	4436106,63
p8	621943,80	4436089,65
p9	621986,28	4436071,39
p10	622125,49	4436037,53
p11	622128,68	4436033,37
p1	622135,95	4436043,10



**7. Ведомость координат поворотных точек элемента планировочной структуры**



Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат МСК-11 (4 зона)	
	X	Y
1	622108,95	4436141,01
2	622138,73	4436187,30
3	622057,95	4436226,40
4	622046,20	4436147,23
5	622108,95	4436141,01
6	622045,86	4436120,74
7	622045,93	4436122,33
8	622046,17	4436127,82
9	622039,14	4436128,17
10	622038,79	4436121,11
11	622045,86	4436120,74
12	621998,13	4436162,63
13	622017,21	4436274,69
14	621990,05	4436286,76
15	621944,47	4436184,17
16	621998,13	4436162,63
17	622057,95	4436226,40
18	622046,20	4436147,23
19	622108,95	4436141,01
20	622045,86	4436120,74
21	622045,93	4436122,33
22	622046,17	4436127,82
23	622039,14	4436128,17
24	622038,79	4436121,11
25	622057,95	4436226,40
26	622046,20	4436147,23
27	622108,95	4436141,01
28	622045,86	4436120,74
29	622045,93	4436122,33
30	622046,17	4436127,82
31	622039,14	4436128,17
32	622038,72	4436121,11
1	622057,95	4436226,40

Схема границ элемента планировочной структуры

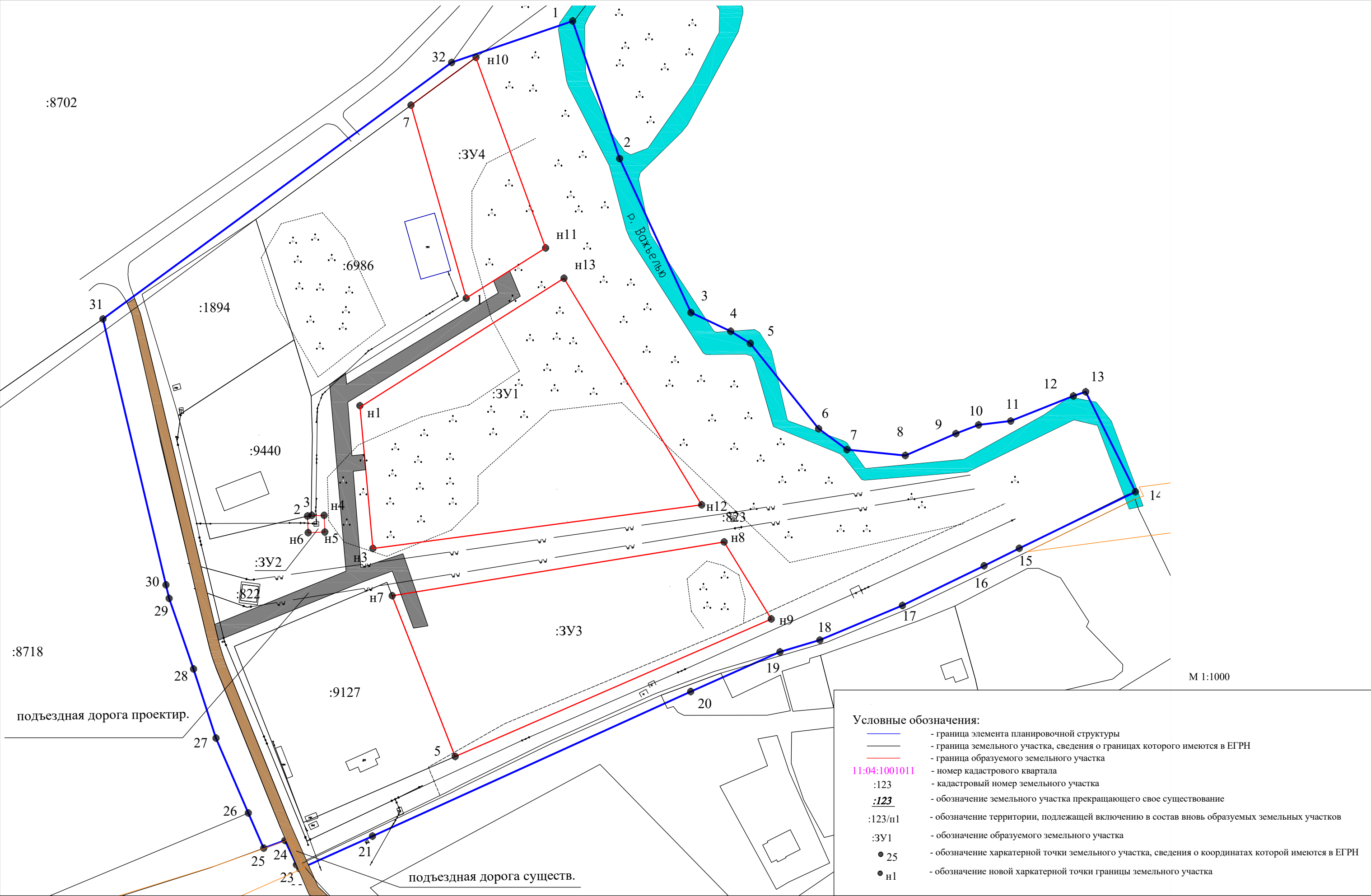


Условные обозначения:

М 1:4000

-  - граница элемента планировочной структуры
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- 11:04:1001011 - номер кадастрового квартала
- :123 - кадастровый номер земельного участка

Чертеж межевания территории



- Условные обозначения:
- граница элемента планировочной структуры
  - граница земельного участка, сведения о границах которого имеются в ЕГРН
  - граница образуемого земельного участка
  - 11:04:1001011 — номер кадастрового квартала
  - :123 — кадастровый номер земельного участка
  - :123 — обозначение земельного участка прекращающего свое существование
  - :123/п1 — обозначение территории, подлежащей включению в состав вновь образуемых земельных участков
  - :3У1 — обозначение образуемого земельного участка
  - 25 — обозначение харктерной точки земельного участка, сведения о координатах которой имеются в ЕГРН
  - н1 — обозначение новой харктерной точки границы земельного участка

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Внесение изменений в проект межевания территории элемента  
планировочной структуры в кадастровом квартале 11:04:0401001  
в м. Захаровка сельского поселения Выльгорт**

**Том 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории**

**Заказчик: ООО «Севердом»**

Индивидуальный предприниматель

Чураков С.В.

Директор ООО «Севердом»

Кузиванов Р.А.

г. Сыктывкар, 2022

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1	<b>Основная часть (Утверждаемая часть)</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема элемента планировочной структуры, М 1:4000	
	Чертеж межевания территории, М 1:1000	
Том 2	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Обзорная схема проектируемой территории, М 1:1000	
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории, М 1:1000	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000	

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Том 2	<b>Матриалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Обзорная схема проектируемой территории, М 1:1000	Лист 2.1
	Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории, М 1:1000	Лист 2.2
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000	Лист 2.3

### Приложения:

- Постановление Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми №4/318 от 04 апреля 2022 года;
- Чертеж межевания территории из предыдущего проекта.

					06.22/3-ПМТ.Г											
Изм	Кол.уч	№ Докум.	Подпись	Дата												
Разраб		Чураков С.В.			Проект межевания территории (Том 2)						Стадия	Лист	Листов			
Проверил		Чураков С.В.									П	2	6			
											ИП Чураков С.В.					

## 1. Общие сведения о территории

Объектом градостроительного планирования является частично застроенная территория в с. Выльгорт Сыктывдинского района Республики Коми.

## 2. Природно-климатические условия

Климат района работ континентальный, что подтверждается большой амплитудой колебаний температуры, довольно суровая снежная зима, поздняя прохладная и сравнительно сухая весна, короткое и жаркое лето и влажная прохладная осень. Суровость климата, особенно в зимнее время, усиливается ветрами, которые сопровождаются метелями и снегопадами. Согласно СП 131.13330.2020, характеризуется следующими основными показателями:

средняя годовая температура воздуха	– 0,4 0С;
абсолютный минимум	– минус 48 0С;
абсолютный максимум	– плюс 35 0С;
количество осадков за год	– 560 мм.

Среднемесячные и среднегодовые значения температуры воздуха, 0С:

Характеристика	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	ГОД
Средняя	-15,2	-13,2	-5,3	1,5	8,2	14,3	17,2	13,6	7,9	1,0	-6,7	-11,9	1,0

Нормативная глубина сезонного промерзания грунта по СНиП 23-01-99\* и «Пособию к СНиП 2.02.01-83\*» составляет: для суглинков-1.66 м., для песков-2.02 м.

Сейсмичность района работ – менее 6 баллов (СП 14.13330.2018 и карты ОСР-2016 утверждены Минстроем РФ (№886/пр от 26.12.2019 г.) с введением в действие 27.06.2020).

Рельеф площадки относительно ровный.

## 3. Цели и задачи

Целью разработки данного проекта является образование земельных участков на частично застроенной территории, расположенной в с. Выльгорт Сыктывдинского района, в территориальной зоне П-1 (производственная зона).

## 4. Проектные решения

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.

					06.22/3-ПМТ.Г	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		3

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья граждан.

Стоит отметить, что часть образуемых земельных участков ЗУ1, ЗУ3 и ЗУ4 попадает в водоохранную зону р. Важелью. Согласно ст. Водного кодекса РФ:

**В границах водоохранных зон запрещаются:**

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ (за исключением специализированных хранилищ аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия на территориях морских портов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, за пределами границ прибрежных защитных полос), пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах, размещенных на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](#) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

**В границах водоохранных зон допускаются** проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и

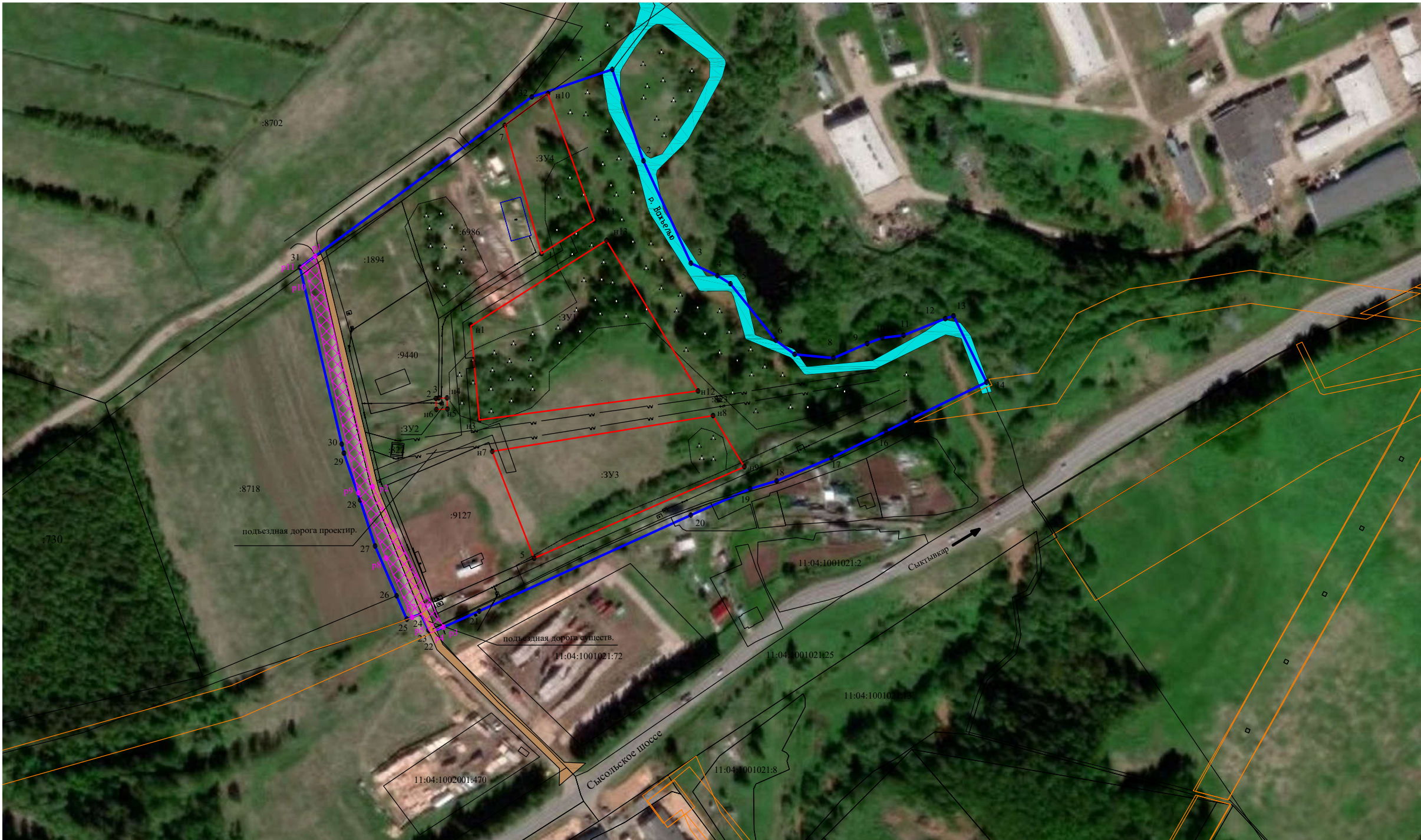
					06.22/3-ПМТ.Г	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		4

микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- 1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
- 2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
- 3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;
- 4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;
- 5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.



Обзорная схема

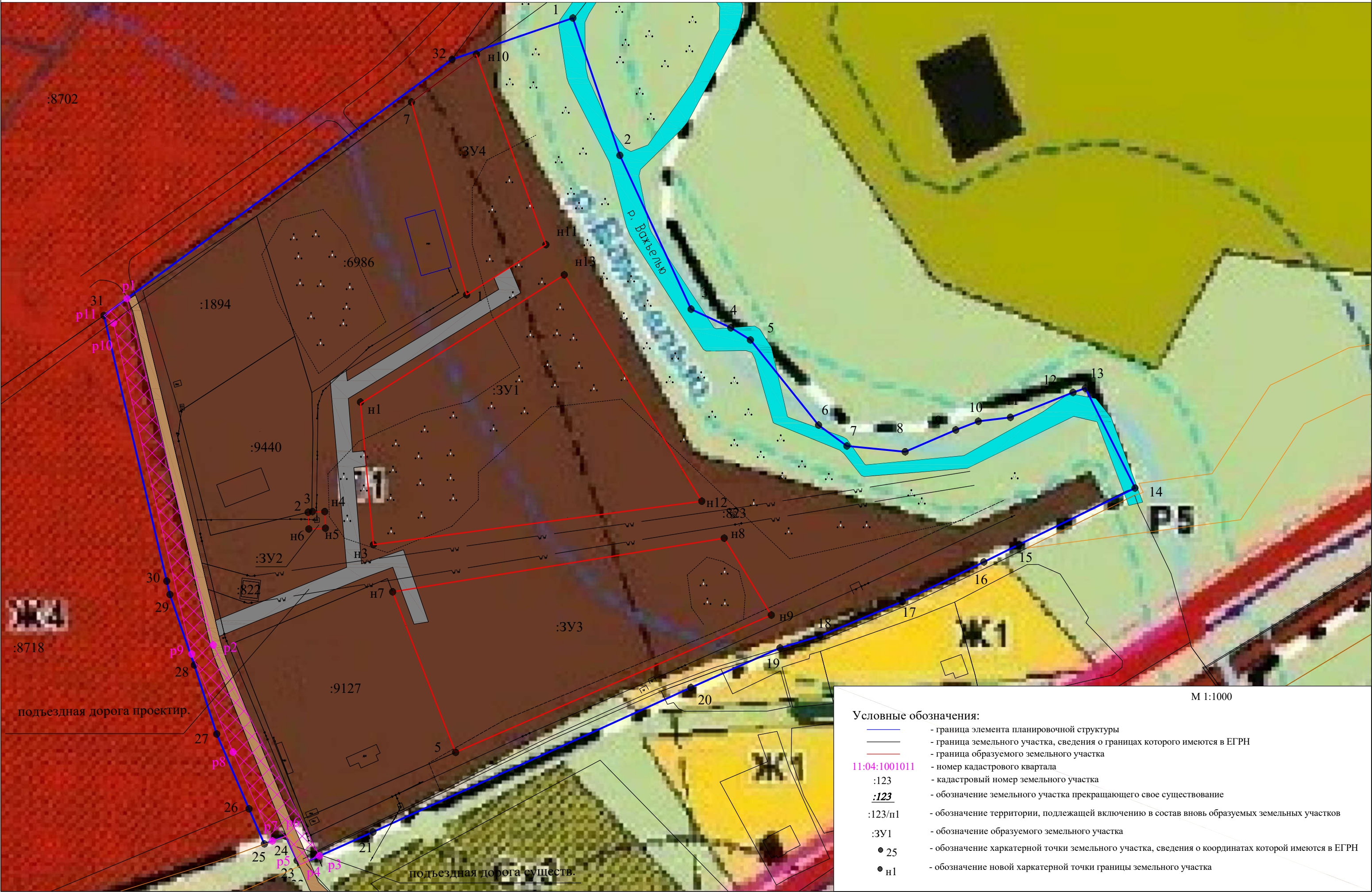


М 1:2000

- Условные обозначения:
- граница элемента планировочной структуры
  - граница земельного участка, сведения о границах которого имеются в ЕГРН
  - граница образуемого земельного участка
  - номер кадастрового квартала
  - кадастровый номер земельного участка
  - обозначение земельного участка прекращающего свое существование
  - обозначение территории, подлежащей включению в состав вновь образуемых земельных участков
  - обозначение образуемого земельного участка
  - обозначение харктерной точки земельного участка, сведения о координатах которой имеются в ЕГРН
  - обозначение новой харктерной точки границы земельного участка

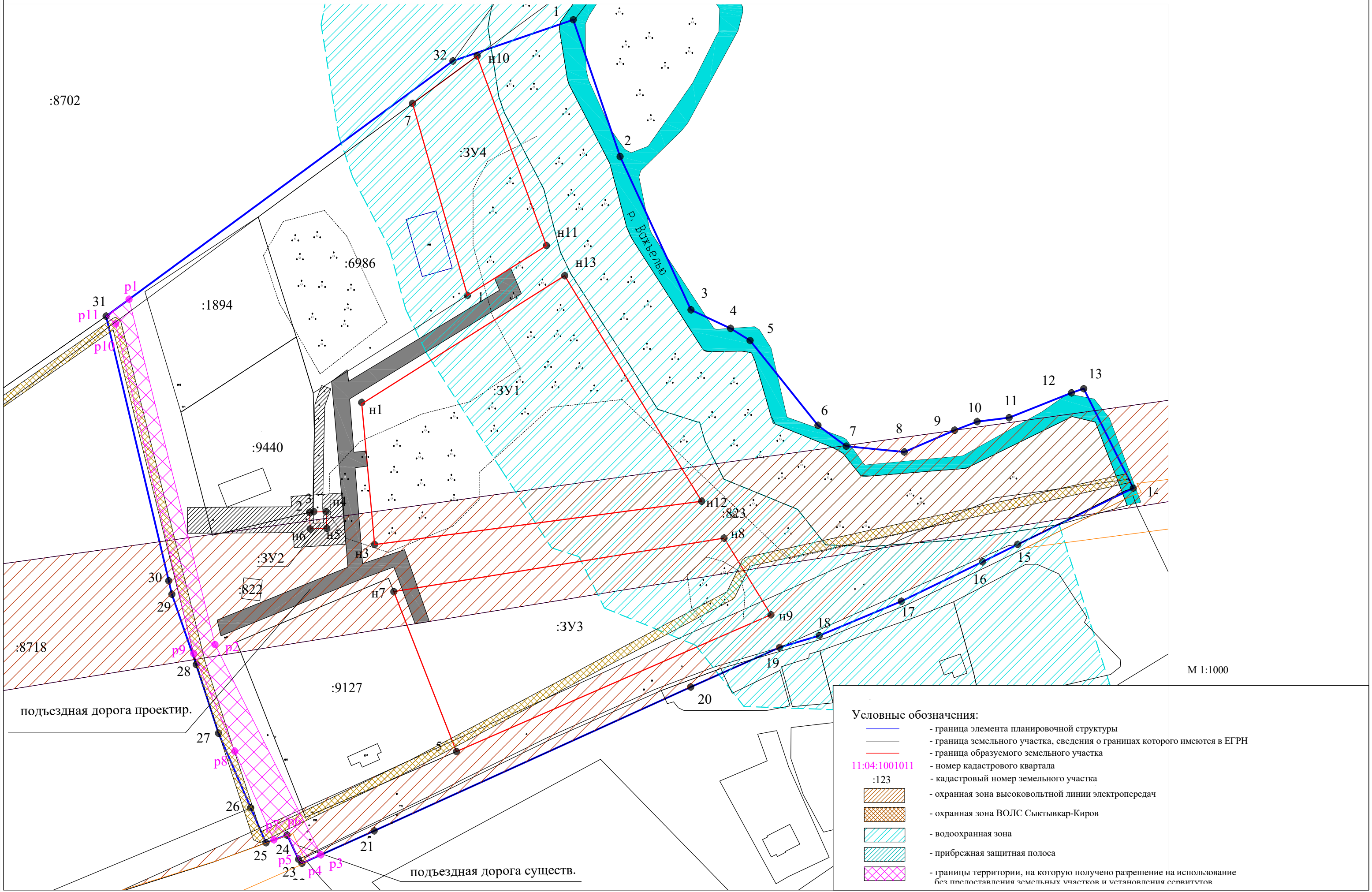


Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта межевания территории





Карта зон с особыми условиями использования территории





Коми Республикаын «Сыктывдин»  
муниципальной районса администрациялн  
ШУОМ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
администрации муниципального района  
«Сыктывдинский» Республики Коми

от 4 апреля 2022 года

№ 4/318

О разрешении на внесение изменений в  
проект межевания территории элемента  
планировочной структуры в кадастровом  
квартале 11:04:0401001 в местечке  
Захаровка, сельского поселения  
«Вильгорт»

Руководствуясь статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, на основании обращения ООО «СеверДом», администрация муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Разрешить внесение изменений в проект межевания территории элемента планировочной структуры в кадастровом квартале 11:04:0401001 в местечке Захаровка, сельского поселения «Вильгорт».
2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя администрации муниципального района (Карин П.В.).
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель руководителя администрации  
муниципального района «Сыктывдинский»



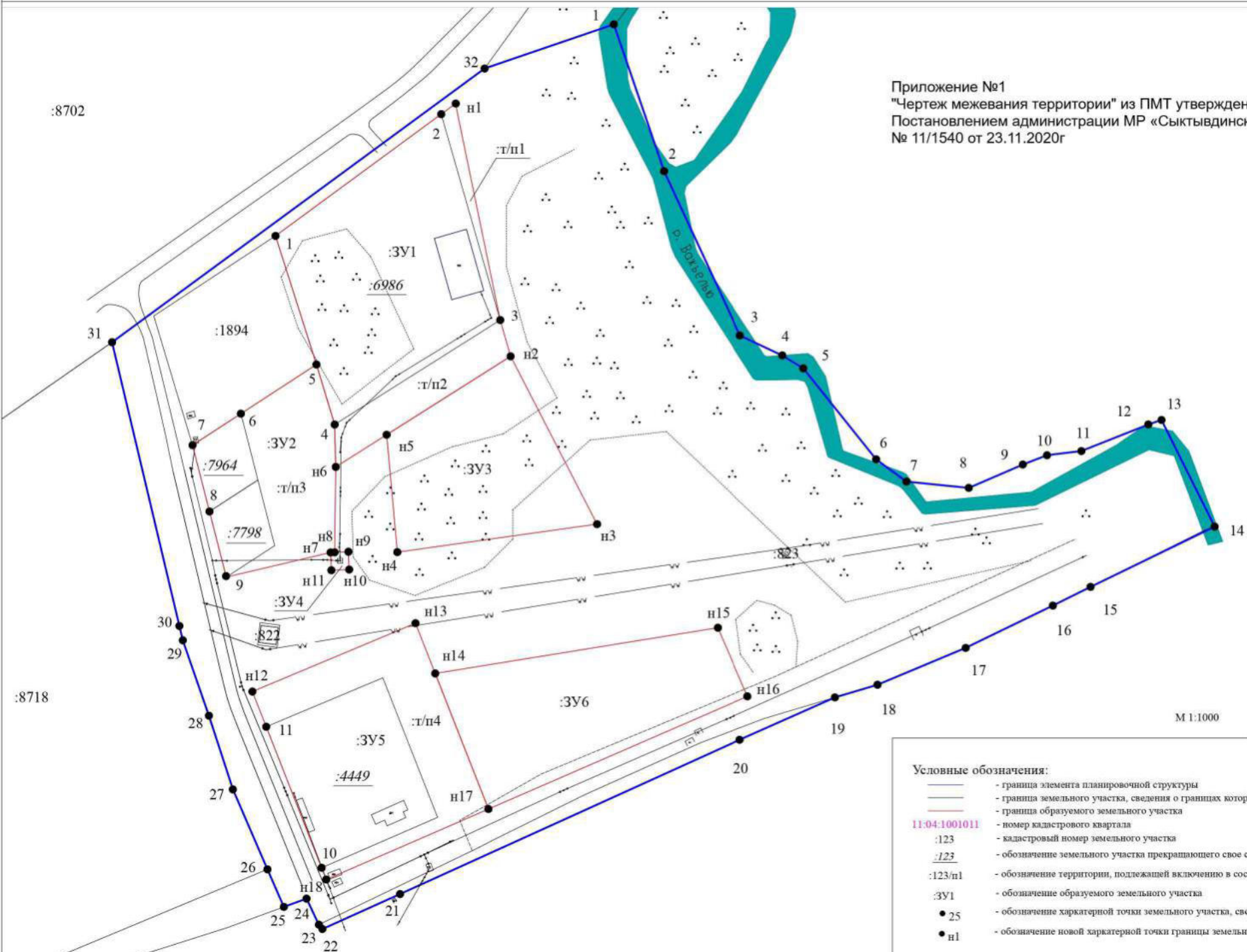
А.В. Коншин



## Чертеж межевания территории

### Приложение №1

"Чертеж межевания территории" из ПМТ утвержденного  
Постановлением администрации МР «Сыктывдинский» Республики Коми  
№ 11/1540 от 23.11.2020г



М 1:1000

### Условные обозначения:

- граница элемента планировочной структуры
- граница земельного участка, сведения о границах которого имеются в ЕГРН
- граница образуемого земельного участка
- 11:04:1001011 - номер кадастрового квартала
- 123 - кадастровый номер земельного участка
- 123 - обозначение земельного участка прекращающего свое существование
- 123/п1 - обозначение территории, подлежащей включению в состав вновь образуемых земельных участков
- 3Y1 - обозначение образуемого земельного участка
- 25 - обозначение характерной точки земельного участка, сведения о координатах которой имеются в ЕГРН
- н1 - обозначение новой характерной точки границы земельного участка