



**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. Вильгорт, с. Вильгорт, 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.

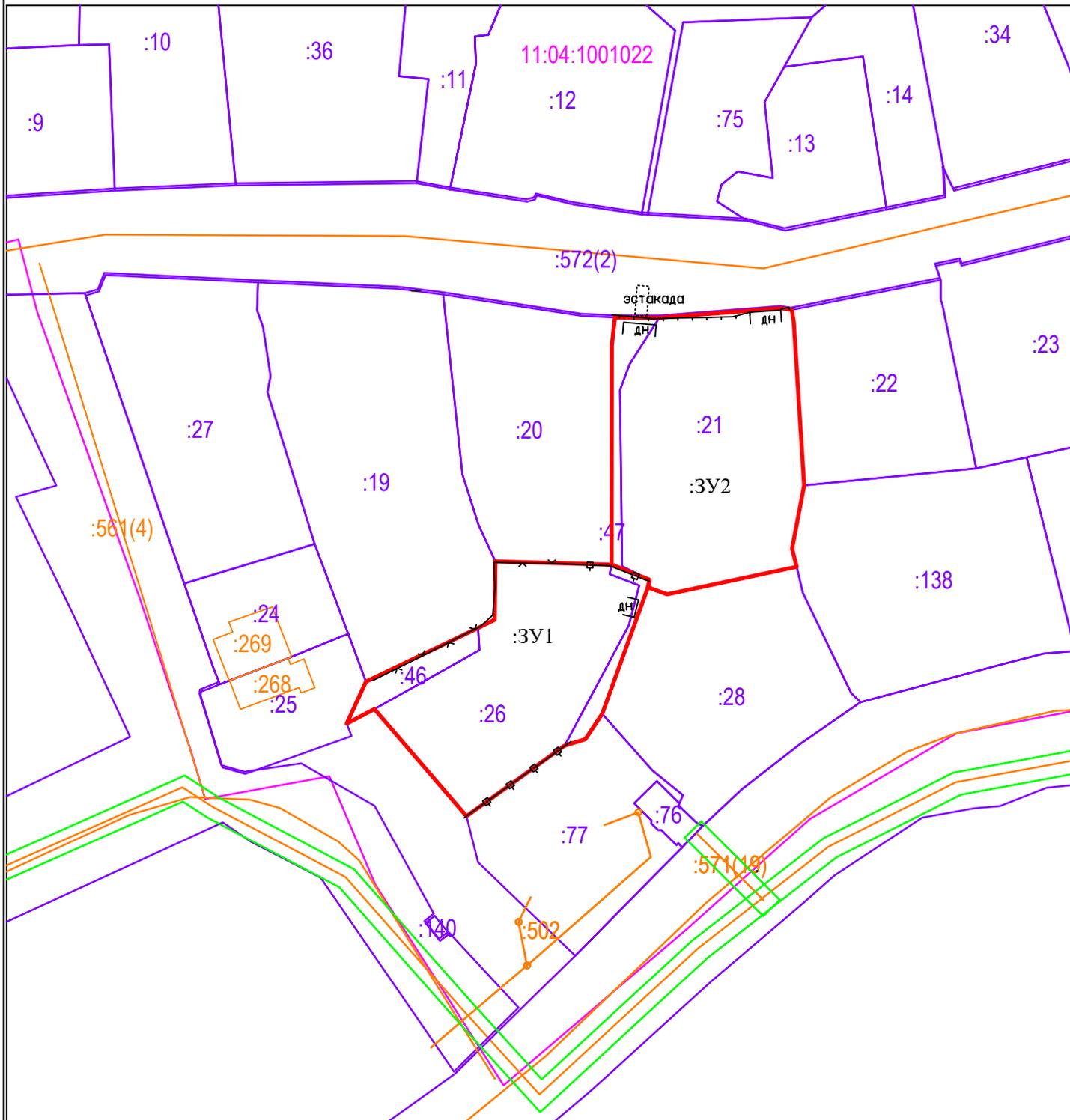
г. Сыктывкар, 2023

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
- :3У1 - 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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории в отношении элемента планировочной структуры, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, с.п. Вильгорт, с. Вильгорт, 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	-
2.8	Сведения о границах территории (элемента планировочной структуры), в отношении которой утвержден проект межевания.	-
	<i>Графическая часть</i>	13

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 ²	600
2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для блокированного жилого дома	м ²	По расчету согласно проекту
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для жилых домов	м ²	5000
4	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м ²	600
5	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства без права возведения жилого дома	м ²	200
6	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки) для ведения личного подсобного хозяйства	м ²	5000
7	Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража (на 1 гараж)	м ²	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 ²	50
	комплексные подстанции с одним трансформатором мощностью от 25 до 630кВ А	м ²	50
	комплексные подстанции с двумя трансформаторами мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	80
	подстанции с двумя трансформаторами закрытого типа мощностью от 160 до 630кВ А	м ²	150
	распределительные пункты наружной установки	м ²	250
	распределительные пункты закрытого типа	м ²	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. Данным проектом межевания не предусматривается установление, изменение, отмена красных линий (в том числе и отступов от красных линий).

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

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	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.

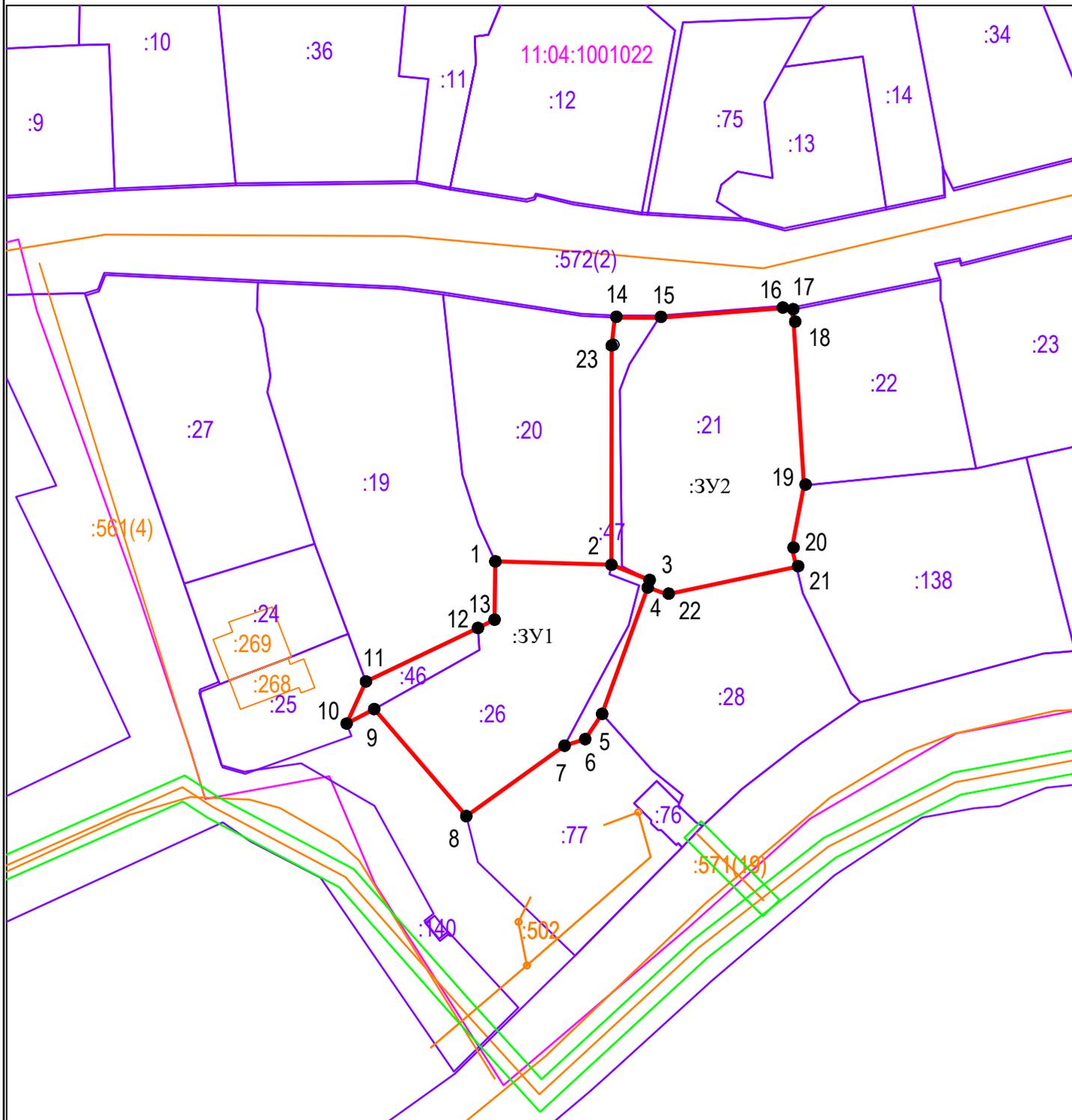
2.8. Сведения о границах территории (элементе планировочной структуры), в отношении которой утвержден проект межевания.

Точка	Координаты:	
№	X	Y
1	624862,00	4439126,84
2	624862,67	4439129,12
3	624865,56	4439130,22
4	624864,25	4439156,54
5	624863,16	4439180,83
6	624862,17	4439188,44
7	624858,45	4439212,32
8	624858,16	4439218,05
9	624858,14	4439225,73
10	624859,77	4439246,76
11	624859,48	4439248,52
12	624864,67	4439274,24
13	624867,16	4439273,42
14	624868,10	4439277,74
15	624867,18	4439277,76
16	624875,03	4439309,29
17	624878,51	4439308,95
18	624893,58	4439361,53
19	624904,53	4439408,54

20	624904,12	4439411,94
21	624899,55	4439415,52
22	624877,33	4439417,75
23	624845,53	4439421,22
24	624845,39	4439418,64
25	624825,66	4439420,40
26	624810,68	4439421,29
27	624805,21	4439376,82
28	624803,20	4439332,99
29	624799,75	4439291,93
30	624791,30	4439260,41
31	624784,15	4439250,09
32	624776,19	4439239,96
33	624769,81	4439233,19
34	624766,06	4439229,65
35	624747,25	4439211,20
36	624763,50	4439194,46
37	624771,51	4439192,46
38	624790,12	4439176,59
39	624787,60	4439171,83
40	624785,42	4439172,64
41	624778,85	4439154,35
42	624779,99	4439150,41
43	624792,43	4439146,63
44	624793,14	4439146,69
45	624794,44	4439149,99
46	624797,04	4439148,93
47	624811,91	4439143,82

Проект межевания территории

Чертеж межевания территории



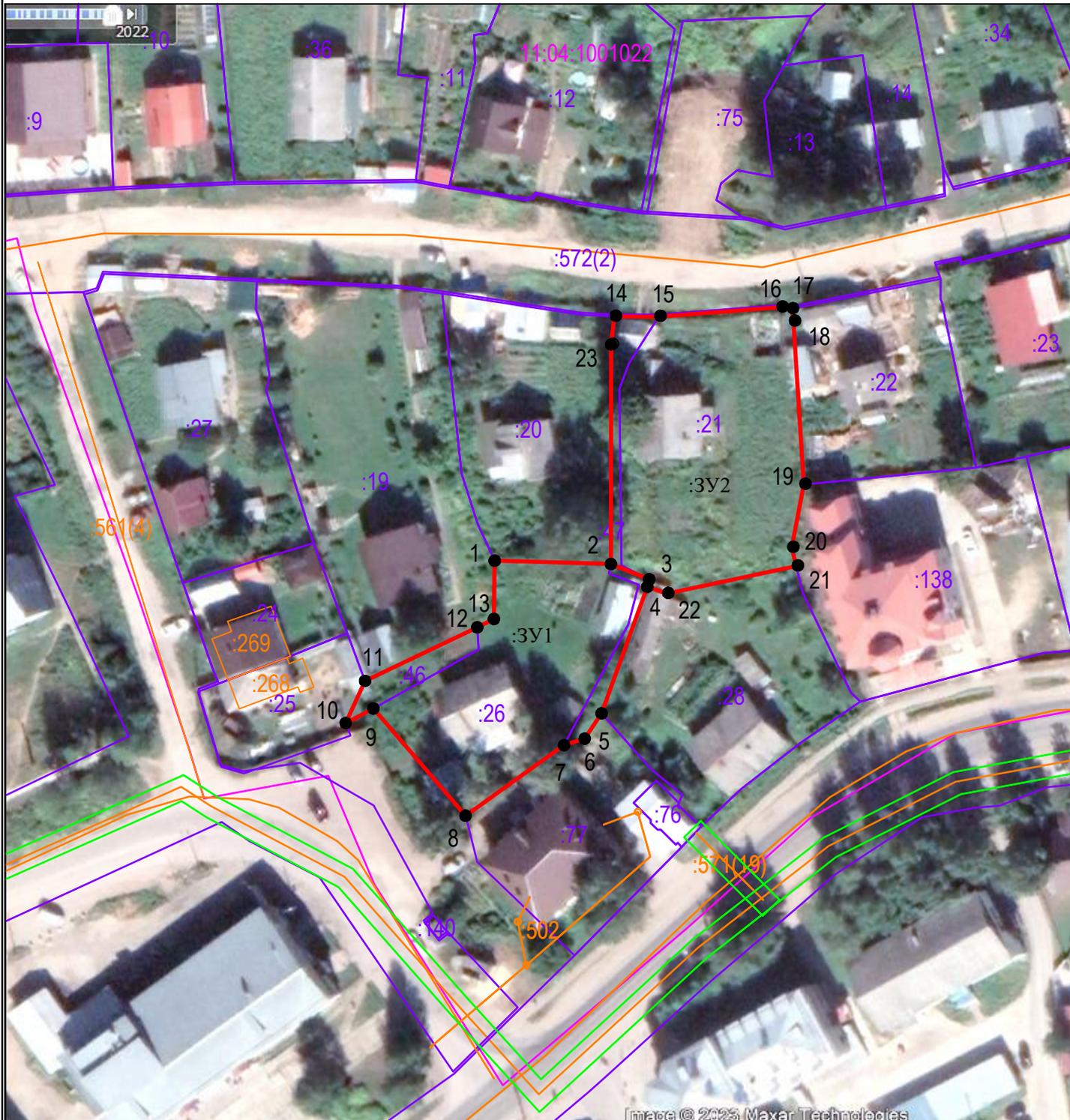
М 1:1000

Условные обозначения:

-  1 - 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

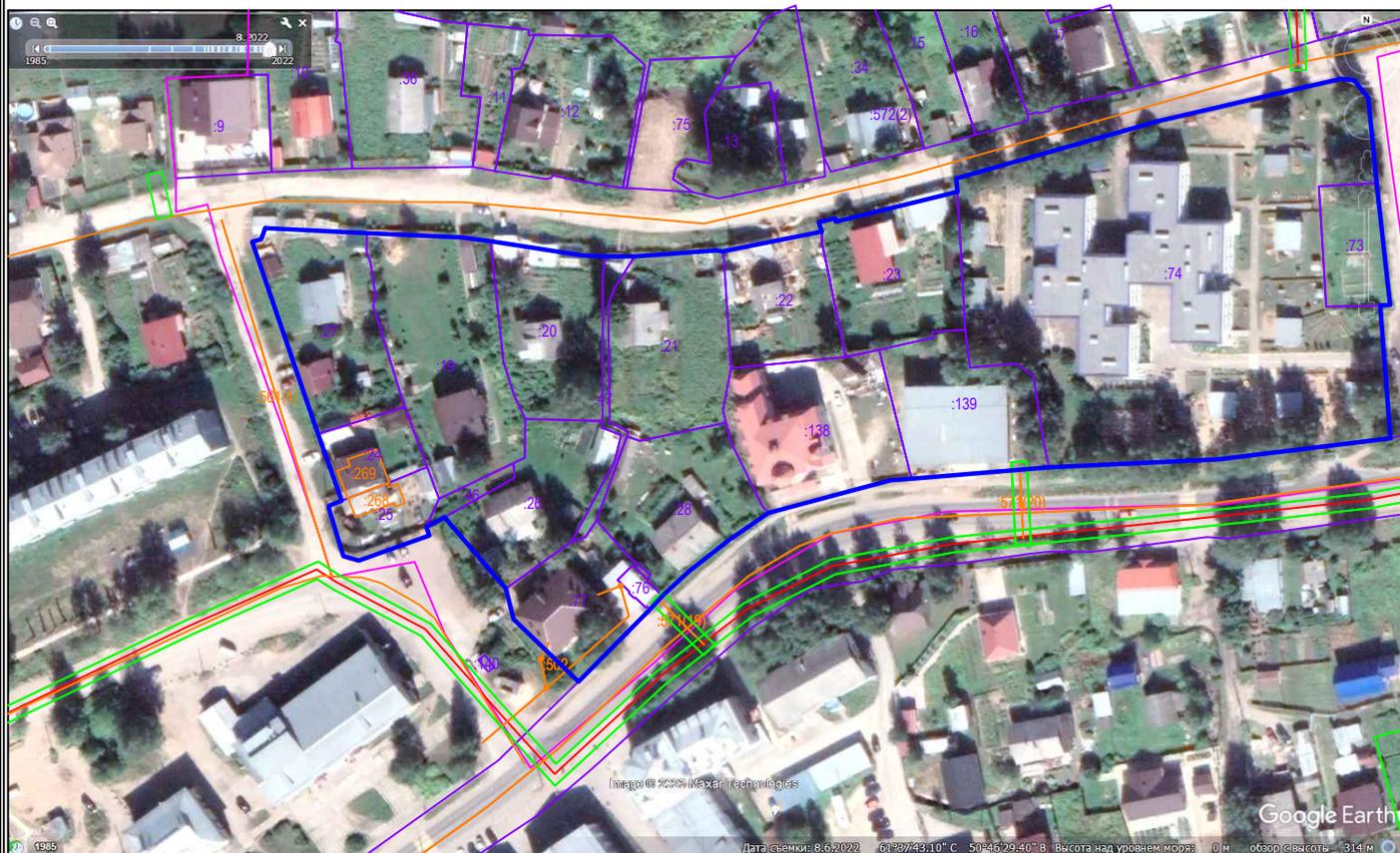


Условные обозначения:

-  1 - 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 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