



Индивидуальный предприниматель
Андреев Артур Алексеевич
г. Сыктывкар, ул. Куратова 85, оф 206
тел.89083296336, 89041091919 e-mail: art-ura@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
кадастрового квартала 11:03:2001011 с. Визинга
муниципального района «Сысольский» Республики Коми**

**По договору № 191 от 02.06.2024 г.
Заказчик – ООО «Строительные материалы»**

Исполнитель – кадастровый инженер Андреев А.А.

г. Сыктывкар
2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.
1	Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»	
2	Чертеж межевания территории	4
3	Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»	
4	Введение	6
5	Основные цели и задачи проекта	7
6	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка (способы его образования), виде разрешенного использования	8
7	Каталог координат формируемого земельного участка	9
8	Установление публичных сервитутов, обременений	9
9	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	9
10	Перечень и сведения о площади уточняемых (изменяемых) земельных участков	9
11	Сведения об объектах культурного наследия в границах проектируемой территории	10
12	Сведения о красных линиях	10
13	Приложения	
14	Письмо администрации МР «Сысольский» от 23.07.2024 г. № 02-29/2627	11
15	Письмо администрации МР «Сысольский» от 29.07.2024 г. № 02-28/2685	12
16	Постановление Администрации МР «Сысольский» от.2024 г. №	13

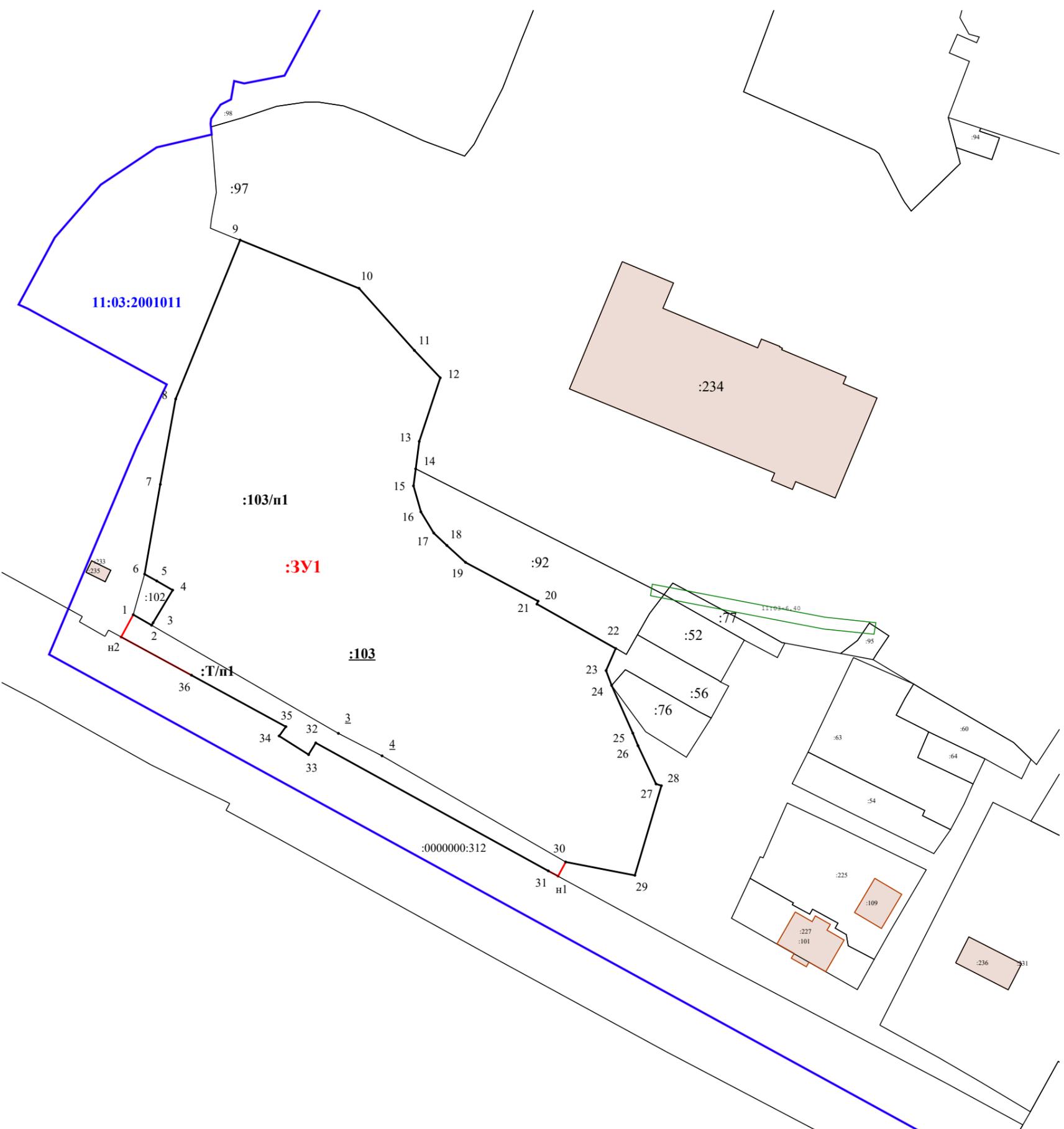
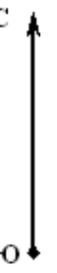


Раздел 1
«Проект межевания территории.
Графическая часть»



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектный план



Масштаб 1:1 500

Условные обозначения:

- :3У1** - образуемый земельный участок
- 7** - Существующая точка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 11:13:0201001** - Номер кадастрового квартала
- :59** - кадастровый номер земельного участка
- :223** - кадастровый номер земельного участка, прекращающего свое существование
-  - Зоны с особыми условиями использования территории



Раздел 2
«Проект межевания территории.
Текстовая часть»



Введение

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:03:2001011 для эксплуатации и обслуживания производственной базы, расположенного: Российская Федерация, Республика Коми, Сысольский муниципальный район, сельское поселение Визинга, с. Визинга, ул. Оплеснина, разработан индивидуальным предпринимателем Андреевым А.А. на основании договора, заключенного с ООО «Строительные материалы» № 191 от 02.06.2024 г., постановления Администрации МР «Сысольский» от .2024 года №.

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

- Правила землепользования и застройки сельского поселения «Визинга» МР «Сысольский» Республики Коми (далее – Правила землепользования и застройки), утвержденные постановлением администрации сельского поселения «Визинга» от 05.03.2021 г. №3/15 (в ред. Постановления администрации сельского поселения «Визинга» от 24.06.2024 г. № 6/108).

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

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024);
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 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 № 27, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку осуществляется через земли общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки проектируемый объект располагается в границах территориальной зоны П (производственная зона).



На чертеже межевания территории отражена информация о границах существующих земельных участков, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а также о границах образуемого земельного участка.

Основные цели и задачи проекта

Целью проекта межевания территории является:

Проект межевания территории – градостроительная документация, разрабатываемая в целях образования земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Основная задача проекта межевания территории – это определение местоположения границ образуемого земельного участка. При формировании земельного участка необходимо учитывать сведения, содержащиеся в ЕГРН.



Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка (способы его образования), в виде разрешенного использования

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об исходных земельных участках, в том числе, о площади, адресе, категории земель, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 1.

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемом земельном участке, в том числе, о площади и способе образования, а также о виде разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 2.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка остается по данным ЕГРН и Правилам землепользования и застройки.

При перераспределении земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103, его существование прекращается, и образуется новый земельный участок.

Таблица № 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адресная характеристика земельного участка	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН, м ²	Категория земель	Вид разрешенного использования	Правовые характеристики
1	11:03:2001011:103	Республика Коми, Сысольский район, с. Визинга, ул. Оплеснина	18 424	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания производственной базы	Частная собственность

Таблица № 2

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, м ²	Категория земель	Вид разрешенного использования	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	19 661	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания производственной базы	Перераспределение одного земельного участка с землями государственной или муниципальной собственности

**Каталог координат формируемого земельного участка**

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат, используемой для ведения ЕГРН – МСК 11 (4 зона).

Площадь образуемого земельного участка составляет 19661 кв. м.

№	X	Y
1	561 828,39	4 403 310,83
2	561 824,77	4 403 317,09
3	561 825,67	4 403 317,63
4	561 836,79	4 403 324,29
5	561 839,90	4 403 318,88
6	561 842,25	4 403 314,73
7	561 872,94	4 403 320,07
8	561 902,12	4 403 325,34
9	561 956,45	4 403 347,34
10	561 939,94	4 403 387,99
11	561 918,72	4 403 406,9
12	561 909,35	4 403 415,74
13	561 887,64	4 403 408,56
14	561 878,23	4 403 407,34
15	561 872,41	4 403 406,59
16	561 863,55	4 403 409,12
17	561 856,31	4 403 413,53
18	561 852,08	4 403 417,98
19	561 846,27	4 403 424,38
20	561 833,03	4 403 449,17
21	561 832,02	4 403 448,79
22	561 816,83	4 403 475,71
23	561 809,28	4 403 472,42
24	561 804,21	4 403 474,30
25	561 787,90	4 403 481,54
26	561 783,63	4 403 483,30
27	561 770,51	4 403 489,50
28	561 769,96	4 403 491,30
29	561 739,31	4 403 482,26
30	561 743,87	4 403 458,59
1	561 739,02	4 403 455,99
31	561 740,83	4 403 452,66
32	561 784,56	4 403 373,19
33	561 780,56	4 403 370,75
34	561 786,95	4 403 360,67
35	561 790,12	4 403 362,99
36	561 807,72	4 403 330,72
2	561 820,76	4 403 306,69



Установление публичных сервитутов, обременений

В границах земельного участка расположены охранные зоны:

- 11:03-6.4 – охранный зона ВЛ-0,4 кВ от оп.17/1 ВЛ-0,4 кВ ф. «20-квартирный жилой дом» ТП «1101-гаражный бокс по ул.Оплеснина, д.47/1 в границах Сысольского района Республики Коми.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Документация по планировке территории не предусматривает установление зон действия публичных сервитутов.

Сведения об отнесении (не отнесении) образуемого земельного участка к территории общего пользования

Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования.

Перечень и сведения о площади уточняемых (изменяемых) земельных участков

Проектом межевания территории не предусматривается уточнение земельных участков, в том числе исправление реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

Сведения об объектах культурного наследия в границах проектируемой территории

В соответствии с письмом Администрации МР «Сысольский» от 23.07.2024 г. № 02-29/2627 на территории проектируемого земельного участка, расположенного: Российская Федерация, Республика Коми, сельское поселение Визинга, с. Визинга, ул. Оплеснина, образуемого путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в кадастровом квартале 11:03:2001011, отсутствуют сведения об объектах культурного наследия. Испрашиваемые земельные участки расположены вне зон охраны, защитных зон культурного наследия, расположенных на территории муниципального района «Сысольский».



Сведения о красных линиях

Согласно письму Администрации МР «Сысольский» от .2024 г. № красные линии (линии ограничения застройки) на территории кадастрового квартала 11:03:2001011 отсутствуют.

Настоящим проектом межевания территории красные линии не устанавливаются и не изменяются.



Индивидуальный предприниматель
Андреев Артур Алексеевич
г. Сыктывкар, ул. Куратова 85, оф 206
тел.89083296336, 89041091919 e-mail: art-ura@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
кадастрового квартала 11:03:2001011 с. Визинга
муниципального района «Сысольский» Республики Коми**

**По договору № 191 от 02.06.2024 г.
Заказчик – ООО «Строительные материалы»**

Исполнитель – кадастровый инженер Андреев А.А.

г. Сыктывкар
2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»	
	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	4
	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»	
	Материалы по обоснованию	6
	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	6
	Обоснование способа образования земельного участка	7

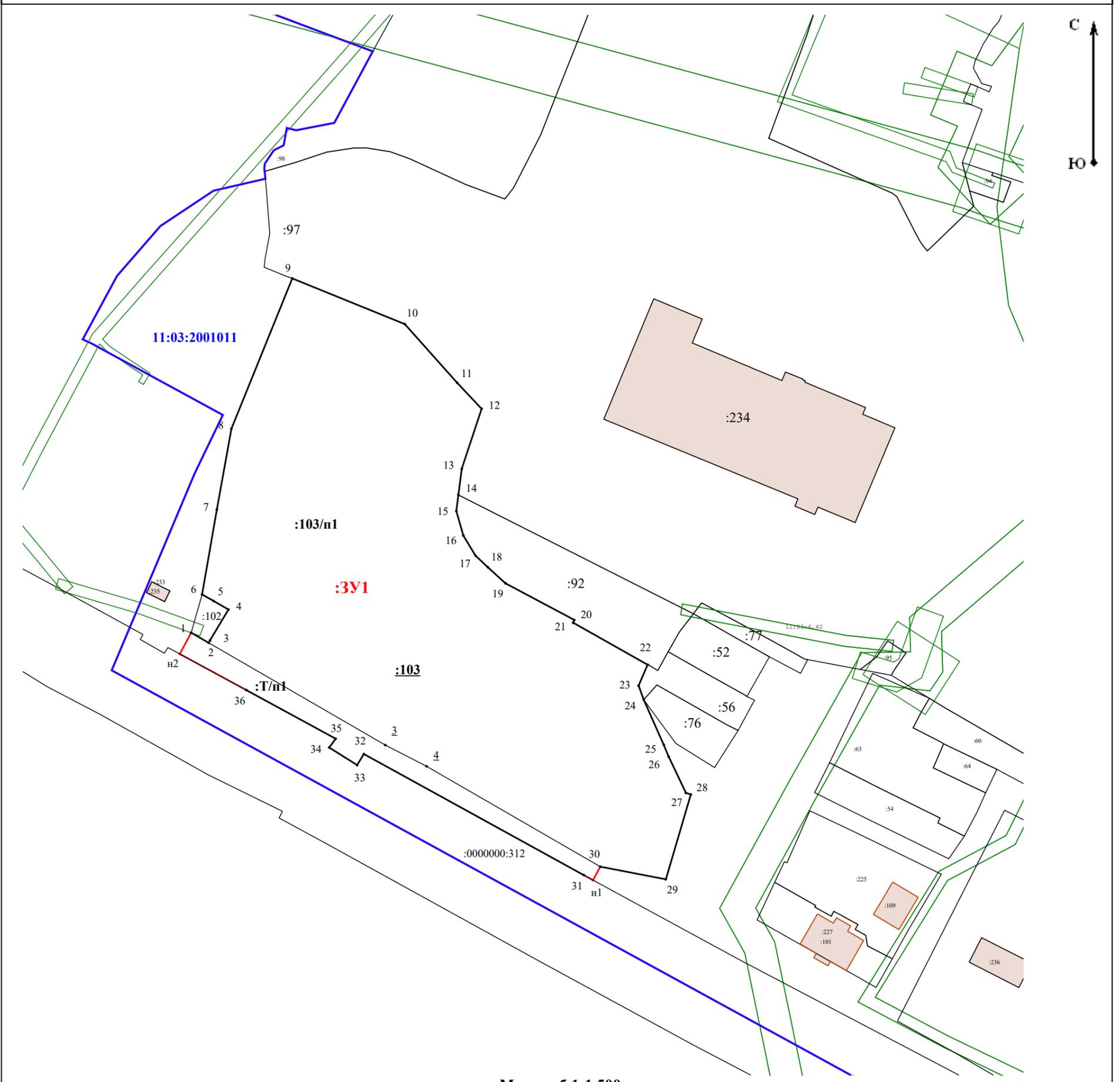


Раздел 3
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектный план



Масштаб 1:1 500

Условные обозначения:

- :3У1** - образуемый земельный участок
- 7** - Существующая точка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- 11:13:0201001** - Номер кадастрового квартала
- :59** - кадастровый номер земельного участка
- :223** - кадастровый номер земельного участка, прекращающего свое существование
- - Зоны с особыми условиями использования территории



Раздел 4
«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»



Материалы по обоснованию

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж, на котором отображается:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства.;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

В границах указанной территории, утвержденные и (или) установленные красные линии, особо охраняемые природные территории местного и регионального значения, зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия, границы лесничеств отсутствуют.

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых имеются в ЕГРН:

- 11:03-6.4 – охранный зона ВЛ-0,4 кВ от оп.17/1 ВЛ-0,4 кВ ф. «20-квартирный жилой дом» ТП «1101-гаражный бокс по ул.Оплеснина, д.47/1;

- 11:03-6.228 –

- 11:03-6.13

- 11:03-6.143

- 11:03-6.144

- 11:03-6.145

- 11:03-6.228

- 11:03-6.23

- 11:03-6.283

- 11:03-6.34

- 11:03-6.32

- 11:03-6.355

- 11:03-6.40

- 11:03-6.401

- 11:03-6.561

- 11:03-6.8

- 11:03-6.929



- 11:03-6.951
- 11:03-6.1030
- 11:03-6.1078
- 11:03-6.1123

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Документация по планировке территории не предусматривает установление зон действия публичных сервитутов.

Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка, с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

Проектируемый земельный участок расположен на землях населенных пунктов.

В настоящее время объект расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки СП «Визинга» в территориальной жилой зоне П – производственная зона.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются органами местного самоуправления.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Визинга» МР «Сысольский» Республики Коми, утвержденными постановлением администрации сельского поселения «Визинга» от 05.03.2021 г. №3/15 (в ред. Постановления администрации сельского поселения «Визинга» от 24.06.2024 г. № 6/108), минимальные размеры земельного участка составляют: минимальный - 800 кв. м, максимальный – 500 000 кв. м

Нецелесообразно образовывать новый земельный участок из неразграниченной государственной собственности, потому что образуемый земельный участок перекрест основной проезд к земельному участку с кадастровым номером 11:03:2001011:103, и конфигурация земельного участка не позволит его рационально использовать для производства, и целесообразней будет его закрепить за собственником земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103.



Таким образом, рациональнее перераспределить земельный участок с кадастровым номером 11:03:2001011:103 с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Обоснование способа образования земельного участка

Проектом межевания территории предусмотрено образование одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:03:2001011:103, находящегося в частной собственности, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно проекту межевания территории образуются земельный участок:

Экспликация образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка по проекту межевания, м ²	Адресная характеристика образуемого земельного участка	Разрешенное использование	Категория земель	Статус земельного участка
:ЗУ1	19 661	Российская Федерация, Республика Коми, Сысольский муниципальный район, сельское поселение Визинга, с. Визинга, ул. Оплеснина	для эксплуатации и обслуживания производственной базы	Земли населенных пунктов	Образуемый