

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Межа Плюс»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Материалы по обоснованию**

с видом разрешенного использования:  
магазины общей площадью до 150 кв. м,  
по адресу: Российская Федерация,  
Республика Коми, Сыктывдинский район,  
с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, 12 «б».

Заказчик:

Договор №08/16 от 24.08.2016г

Экз. № 1

Директор

Е.Ю.Костюкевич

ООО «Межа Плюс»



## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
<b>Текстовая часть</b>			
1	Пояснительная записка	3	
<b>Графическая часть</b>			
1	Чертеж проекта межевания М 1:1000	8-9	
<b>Приложение</b>			
1	Постановление администрации МОМР «Сыктывдинский» №8/1408 от 10.08.2017г.	10	

### ***Пояснительная записка***

Проект межевания территории с видом разрешенного использования: магазины общей площадью до 150 кв. м по адресу: улица Железнодорожная, 12»б», с. Выльгорт, Сыктывдинский район, Республика Коми, Российская Федерация» разработан ООО «Межа Плюс» на основании договора № 08/16 от 24.08.2016 г.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 11:04:1001007, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Коми № 1100/401/15-170995 от 26.08.2015 г.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне – **Ж-2 -(зона застройки малоэтажная)**

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

#### **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- блокированные жилые дома высотой не выше 3-х этажей с приусадебными земельными участками;
- строительство и обслуживание индивидуальных жилых домов;
- ведение личного подсобного хозяйства;
- хозяйственные постройки;
- огородничество;
- объекты дошкольного образования;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- магазины общей площадью до 150 кв. м;
- универсальные спортивные площадки;
- объекты связи;
- водозаборные скважины, колодцы;
- сети водоснабжения и сооружения на них;
- сети канализации и сооружения на них;
- тепловые сети и сооружения на них;
- трансформаторные подстанции;



- газораспределительные сети и сооружения на них;
- воздушные линии электропередач до 35 кВ, кабельные линии электропередач;
- противопожарные водоемы и резервуары;
- телефонные автоматы;
- площадки для мусоросборников;
- объекты инженерной защиты населения при ЧС;
- индивидуальные гаражи.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- индивидуальные жилые дома с местами приложения труда;
- парикмахерские и иные объекты обслуживания;
- амбулаторно-поликлинические учреждения детей и взрослых;
- открытые спортивные площадки, катки и другие аналогичные объекты;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов);
- магазины общей площадью более 150 кв. м;
- объекты мелкорозничной торговой сети;
- ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты бытового обслуживания населения;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- отделения, участковые пункты полиции;
- культовые здания;
- водопроводные насосные станции, водонапорные башни;
- канализационные насосные станции;
- очистные сооружения поверхностного стока воды.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- выращивание ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные;
- возведение подсобных сооружений, не более одного этажа, площадью не более, чем 200 кв. м., в том числе возведение гаражей не более, чем на 2 машины;
- теплицы;
- гостевые стоянки;
- отдельно стоящие гаражи-стоянки для инвалидов;
- отдельно стоящие гаражи-стоянки или стоянки открытого типа легковых автомобилей.

## **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г.
- № 123-ФЗ
- Технический регламент безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009
- № 384-ФЗ;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.
- Расчетная норма заселения жилого фонда – 25 кв.м общей площади на человека и более.
- Минимальный размер земельного участка для строительства и размещения индивидуального жилого дома – 400 кв.м.
- Минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – не менее 400 кв.м на один блок;
- Минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства не регламентируется, максимальный размер -2500 кв.м;
- Минимальный размер земельного участка для огородничества не регламентируется, максимальный размер составляет – 1000 кв.м;
- Минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального гаража – не менее 20 кв.м на один гараж;
- Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.
- Высота зданий:
  - для основных строений (жилых домов) количество надземных этажей — два с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
- Расстояние между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в жилой застройке производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных норм и правил.

Между длинными сторонами жилых зданий высотой два этажа следует



принимать расстояния (бытовые разрывы) - не менее 15 м.

- Общие требования пожарной безопасности к противопожарным расстояниям в части ограничения распространения пожара на объектах защиты, см. пункт 4 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи и Приложение А.

- Требования к ограждению земельных участков жилой застройки устанавливаются в соответствии с пунктом 10 «ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ» настоящей статьи.

В соответствии с ч. 10 ст. 38 Закона о кадастре земельные участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства. Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости формируемый земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами. Согласно пп. 4 п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям (земельным участкам) общего пользования: улица Железнодорожная.

Основанием для проведения работ является:

- договор № 08/16 от 24.08.2016 г.

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются:

- Постановление администрации МОМР «Сыктывдинский» №8/1408 от 10.08.2017г;

- Кадастровый план территории от 26.02.2016 г. № 1100/401/16-35586, выданный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Коми.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения "Выльгорт", Сыктывдинского района Республики Коми утверждены решением Совета сельского поселения "Выльгорт" от 28 апреля 2016 г. № 6/4-8;

- Приказ Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 N 412 (с изм. от 30.06.2011) "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков" (вместе с "Требованиями к подготовке межевого плана")

- другие нормативно-правовые акты.

***Ведомость координат поворотных точек границ  
образуемого земельного участка, расположенного по адресу:  
Российская Федерация, Республика Коми, Сыктывдинский район,  
с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, 12 «б»***

Обозначение участка:		:ЗУ1
Площадь, (кв.м):		35
№ точки	Х (север)	У (восток)
н1	11297,20	12691,39
н2	11299,65	12694,90
н3	11292,87	12699,63
н4	11290,42	12696,12

***Основные характеристики участка:***

Обозначение на схеме	:ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Республика Коми, Сыктывдинский район, с. Выльгорт, ул. Железнодорожная, 12 «б»
Площадь участка	35 кв.м
Разрешенное использование	магазины общей площадью до 150 кв. м
Категория земель	земли населенных пунктов
Территориальная зона	Ж-2