



*ИП Лобанова Ирина Алексеевна
кадастровый инженер*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**земельный участок с видом разрешенного использования
«Строительная промышленность»,
расположенный: Республика Коми,
Усть-Куломский район, с. Усть-Кулом.**

2024 г.

Содержание

| № п/п | Наименование документа | страница |
|----------|---|----------|
| | Основная часть | |
| 1 | Текстовая часть | |
| 1.1 | Общие положения | 3 |
| 1.2 | Анализ существующего положения территории | 3 |
| 1.3 | Проектные решения | 4 |
| 2 | Схема расположения земельных участков. Масштаб 1:5000 | 7 |
| | Материалы по обоснованию | |
| 3 | Чертеж межевания территории. М 1:5000 | 8 |

1.1 Общие положения

Проект межевания территории разработан ИП Лобановой И.А. на основании договора с ООО «КомИИнвестПром» с целью определения местоположения границ земельного участка, расположенного по адресу: Республика Коми, Усть-Куломский район, с. Усть-Кулом, ул. Промышленная на землях населенных пунктов в сложившейся застройке.

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

1. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ (действующая редакция от 25.12.2023г.);
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. СНиП 2.07.01.-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
4. Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми, утвержденных постановлением Правительства Республики Коми от 18.03.2016г. № 133.
5. Генерального плана МО СП «Усть-Кулом», утвержденного Решением Совета сельского поселения «Усть-Кулом» от 24.11.2014г № III-27-87,
6. Правила землепользования и застройки территории МО СП "Усть-Кулом», утвержденные постановлением администрации МР «Усть-Куломский» от 29.11.2021г. № 1803.

Проектом межевания предусмотрено образование одного земельного участка из свободных земель, находящихся в муниципальной собственности.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК-11, 5 зона.

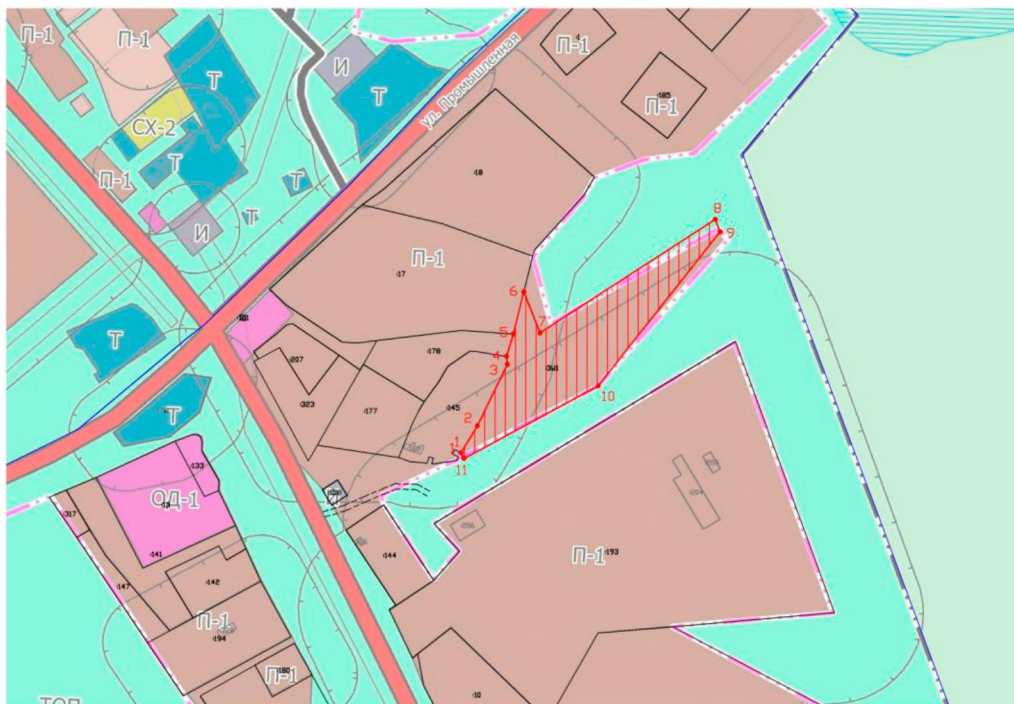
Исходными данными для разработки проекта межевания является кадастровый план территории с кадастровым номером 11:07:4201022, выданный филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми от 06.09.2023г. КУВИ-001/2023-203065147.

1.2 Анализ существующего положения территории

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществлена применительно к территории, расположенной в границах одного элемента планировочной структуры, в границах территориальной зоны, определенной правилами землепользования и застройки.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, входящей в состав правил землепользования и застройки МО СП «Усть-Кулом», участок сформирован в территориальной зоне П-1 – зона коммунально-складских и промышленных объектов и производства II-III-IV-V классов санитарной классификации. Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше V класса вредности низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность.

Выкопировка с карты градостроительного зонирования МО СП «Усть-Кулом»



Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Животноводство (код 1.7)
- Скотоводство (код 1.8)
- Птицеводство (код 1.10)
- Свиноводство (код 1.11)
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)
- Строительная промышленность (код 6.6)
- Склады (код 6.9)
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Охрана природных территорий (код 9.1)
- Специальная деятельность (код 12.2)

Предельные размеры земельных участков в данной территориальной зоне:

- минимальная площадь земельного участка – 40 кв.м. = 0,0040 га,
- максимальная площадь земельного участка – 50000 кв.м. = 5 га,

1.3 Проектные решения

Настоящим проектом предусмотрено образование земельного участка в составе земель населенных пунктов из земель, государственная собственность на которую не разграничена, с видом разрешенного использования «Строительная промышленность». Проектное решение представлено в приложении на листе «Чертеж межевания территории».

Площадь участка составила 22738 кв.м.

Земельный участок взаимоувязан с существующей застройкой. Северная, восточная и южная границы образуемого участка проходят по границе зоны с особыми условиями использования территории, имеющей кадастровый номер 11:07-15.2 – Усть-Куломское лесничество в Республике Коми.

В границах проектируемой территории утвержденные и (или) установленные красные линии отсутствуют.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом сложившейся планировочной структуры и расположения существующих коммуникаций.

Проектное предложение предусматривает полное сохранение сложившейся улично-дорожной сети района. Доступ к земельным участкам обеспечивается по землям общего пользования.

Характеристики участка:

| | |
|-----------------------------|---|
| Обозначение на схеме | :ЗУ1 |
| Площадь | 22738 кв.м. |
| Разрешенное использование | Строительная промышленность |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Территориальная зона | П-1 - зона коммунально-складских и промышленных объектов и производства II-III-IV-V классов санитарной классификации. |
| Местоположение | Российская Федерация, Республика Коми, Усть-Куломский муниципальный район, сельское поселение «Усть-Кулом», с. Усть-Кулом |
| Доступ к земельному участку | Земли общего пользования |

Геоданные:

| | | | |
|--|----------------|------------|-----------------------------------|
| Кадастровый номер земельного участка 11:07:4201022:ЗУ1 | | | |
| Площадь земельного участка 22738 м2 | | | |
| Обозначение характерных точек границ | МСК-11, 5 зона | | горизон- тальное проложение |
| | Координаты, м | | |
| | Х | У | |
| 1 | 633704.93 | 5279486.18 | 34,68 |
| 2 | 633734.53 | 5279504.25 | 75,51 |
| 3 | 633802.44 | 5279537.27 | 8,64 |
| 4 | 633811.03 | 5279536.36 | 25,86 |
| 5 | 633835.75 | 5279543.97 | 47,96 |
| 6 | 633882.31 | 5279555.46 | 48,70 |
| 7 | 633836.98 | 5279573.26 | 230,05 |
| 8 | 633962.05 | 5279766.34 | 14,72 |
| 9 | 633948.36 | 5279771.75 | 232,63 |
| 10 | 633761.74 | 5279632.87 | 156,67 |
| 11 | 633692.01 | 5279492.57 | 14,41 |
| 1 | 633704.93 | 5279486.18 | |

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображены:

1. Границы существующих земельных участков
2. Границы зон с особыми условиями использования территории
3. Местоположение существующих объектов капитального строительства
4. Границы особо охраняемых природных территорий
5. Границы территорий объектов культурного наследия

Зоны с объектами культурного наследия и социально-культурного назначения, а так же зоны действия публичных сервитутов на рассматриваемой территории отсутствуют.

Территория межевания находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

Проектом не предусматривается установление зон действия публичных сервитутов.








Проект планировки территории не разрабатывался.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Схема расположения земельных участков



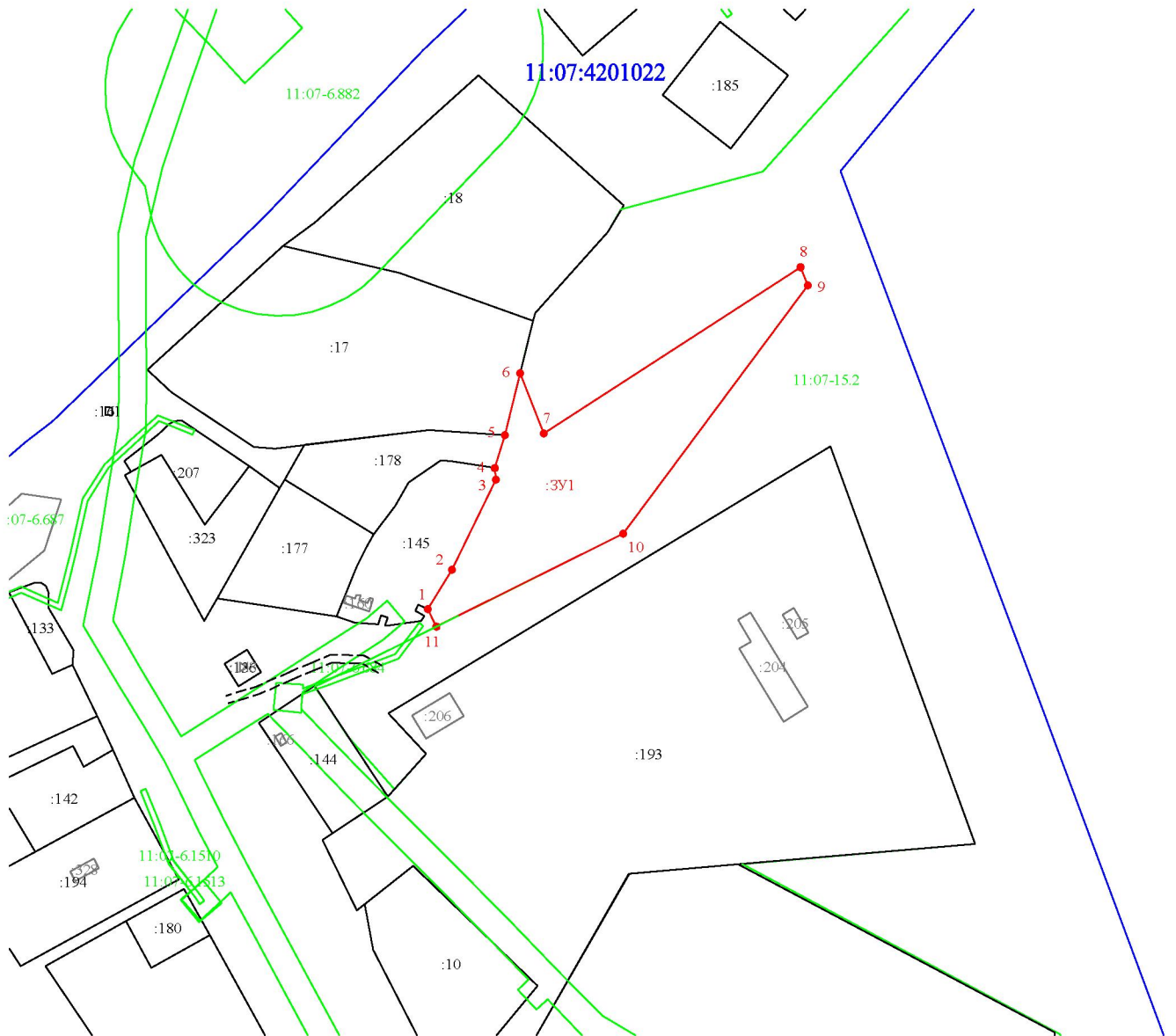
Условные обозначения:

-  - проектная граница участка;
-  2 - поворотная точка границы участка,
-  :3У1 - образуемый земельный участок,
-  :52 - существующий земельный участок,
-  11:07:4201022 - номер кадастрового квартала,
-  - граница кадастрового квартала,
-  - граница зоны с особыми условиями использования территории.

Масштаб 1:5000

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:5000

| № точки | X (север) | Y (восток) | Длина линии (м) |
|---------|-----------|------------|-----------------|
| 1 | 633704.93 | 5279486.18 | 34.68 |
| 2 | 633734.53 | 5279504.25 | 75.51 |
| 3 | 633802.44 | 5279537.27 | 8.64 |
| 4 | 633811.03 | 5279536.36 | 25.86 |
| 5 | 633835.75 | 5279543.97 | 47.96 |
| 6 | 633882.31 | 5279555.46 | 48.70 |
| 7 | 633836.98 | 5279573.26 | 230.05 |
| 8 | 633962.05 | 5279766.34 | 14.72 |
| 9 | 633948.36 | 5279771.75 | 232.63 |
| 10 | 633761.74 | 5279632.87 | 156.67 |
| 11 | 633692.01 | 5279492.57 | 14.41 |
| 1 | 633704.93 | 5279486.18 | |

Условные обозначения:

- - проектная граница участка;
- **2** - поворотная точка границы участка;
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок;
- :159 - существующий земельный участок;
- 11:07:4201022 - номер кадастрового квартала;
- - граница кадастрового квартала;
- - охранная зона инженерных коммуникаций.

Красные линии в пределах ПМТ отсутствуют

Территории объектов культурного наследства в пределах ПМТ - отсутствуют

Зоны действия публичных сервитутов в пределах ПМТ - отсутствуют

Границы особо охраняемых природных территорий в пределах ПМТ - отсутствуют.