

**Филиал федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии» по Республике Коми**

ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340

тел.: (8212) 40-95-20

e-mail: : filial@11.kadastr.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)**

кадастрового квартала 11:05:0106020

г. Сыктывкар

Муниципальный контракт: № 0307200030622001094 от 18.07.2022

Заказчик: Управление архитектуры, городского строительства и землепользования администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

Директор филиала



Зин Л.П.

г. Сыктывкар
2022

№ п/п	Наименование	Стр.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
1	Введение	3
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (способы их образования), видах их разрешенного использования	5
3	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	11
4	Перечень и сведения о площади уточняемых (изменяемых) земельных участков	11
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	13
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
6	Чертеж межевания территории	15
7	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	16
	ПРИЛОЖЕНИЕ	
1		
2		
3		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0106020 в городе Сыктывкаре выполнен на основании:

- муниципального контракта № 0307200030622001094 от 18.07.2022

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны, и границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом сельского поселения.

Основная задача проекта, это определение местоположения границ образуемых земельных участков. При формировании земельных участков необходимо учитывать внесенные сведения в Единый государственный реестр невидимости.

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 11:05:0106020 в г. Сыктывкаре разработан на основании:

- документов территориального планирования;

- правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 (в ред. от 28.04.2022 № 14/2022-213);

- генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденного решением Совета МО городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 г. № 26/12-482 (в ред. от 28.05.2020 г. № 49/2020-693);

- норм градостроительного проектирования;

- требований технических регламентов и сводов правил, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории разработан на топографической основе, выполненной в сентябре 2022 г.

Проектом межевания территории предусмотрено:

- образование 7 земельных участков, путем образования из земель, государственная собственность на которые не разграничена;

- образование 7 земельных участков, путем перераспределения;

- образование 25 земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106020:21 с сохранением исходного в измененных границах;

- образование 21 земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106020:11 с сохранением исходного в измененных границах;

- образование 2 земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106020:248 с сохранением исходного в измененных границах.

Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается посредством следующих земельных участков:

- 11:05:0106020:3У1 — земли общего пользования;
- 11:05:0106020:3У2 — земли общего пользования;
- 11:05:0106020:3У3 — земли общего пользования;
- 11:05:0106020:3У4 — земли общего пользования;
- 11:05:0106020:3У5 — 11:05:0106020:249, :3У3;
- 11:05:0106020:3У6 — :3У4, 11:05:0106020:48;
- 11:05:0106020:3У7 — :3У6, :3У4, 11:05:0106020:48;
- 11:05:0106020:3У8 — :3У7, :3У6, :3У4, 11:05:0106020:48;
- 11:05:0106020:3У9 — :3У8, :3У7, :3У6, :3У4, 11:05:0106020:48;
- 11:05:0106020:21:3У1-:21:3У25 - 11:05:0106020:21, 11:05:0106020:550, 11:05:0106020:22, 11:05:0106020:11, :3У3;
- 11:05:0106020:11:3У1-:21:3У21 - 11:05:0106020:11, 11:05:0106020:550, 11:05:0106020:22, 11:05:0106020:11, :3У3;
- 11:05:0106020:248:3У1-:248:3У2 - 11:05:0106020:11, 11:05:0106020:550, :3У3.
- 11:05:0106020:3У10 - земли общего пользования
- 11:05:0106020:3У11 - земли общего пользования
- 11:05:0106020:3У12 - земли общего пользования
- 11:05:0106020:3У13 - 11:05:0106020:249.
- 11:05:0106020:3У14 - земли общего пользования

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (утвержденных решением Совета МО городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (в ред. от 28.04.2022 № 14/2022-213)) рассматриваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон:

Ж-1 - Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)

О-2.1 - Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

О-2.2 - Зона объектов высшего и среднего профессионального образования

О-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона).

На чертеже межевания территории отражена следующая информация:

- границы существующих земельных участков;

- границы образуемых земельных участков;
- границы изменяемых земельных участков;

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-11 зона 4, принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкар.

Площадь территории, на которую разработан проект межевания, составляет 7,3 га.

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ), ВИДАХ ИХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемых земельных участках, в том числе, о площади и способе образования, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 1.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, и правилами землепользования и застройки городского округа «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (в ред. От 28.04.2022 № 14/2022-213).

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору	Площадь земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
11:05:01060 20:21:3У1	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	31	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
11:05:01060 20:21:3У2	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	27	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
11:05:01060 20:21:3У3	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	27	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
11:05:01060 20:21:3У4	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	36	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)

					(в рамках II этапа)
11:05:01060 20:11:3У21	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	51	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
11:05:01060 20:248:3У1	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	38	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
11:05:01060 20:248:3У2	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	36	Раздел/Раздел с измененным земельным участком (в рамках II этапа)
:3У3	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	3211	Перераспределение земельного участка :250 с землями гос. или муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена (:250/п1+:Т/п1+:Т/п2) (в рамках II этапа)
:3У4	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	10427	Перераспределение земельного участка :48 с землями гос. или муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена (:48/п1+:Т/п1). Необходимо изменить границы территориальных зон. (в рамках II этапа)
:3У5	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	677	Перераспределение земельного участка :24 с землями гос. или муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена (:24/п1+:Т/п1) (в рамках II этапа)
:3У6	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	47	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:3У7	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	50	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

:ЗУ8	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	66	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ9	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	57	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ10	Земли населенных пунктов	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	24383	Перераспределение земельных участков :33, :41, :258, :259, :52, :2, :23, :3, :563, :8, :564, :1, :ЗУ14 с землями гос. или муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена (:Т/п1). :ЗУ10 состоит из :33/п1+:41/п1+:258/п1+ :259/п1+:52/п1+:2/п1+:23/п1+:3/п1+:563/п1+:8/п1+ :564/п1 + :Т/п1+ :ЗУ14. (в рамках II этапа) :ЗУ11 состоит из :33/п2 + 8/п2 + :1/п1 +:563/п2. (в рамках II этапа) :ЗУ12 состоит из :33/п3. (в рамках II этапа)
:ЗУ11		Благоустройство территории	12.0.2	2018	
:ЗУ12		Бытовое обслуживание	3.3	1678	
:ЗУ13	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	1018	Перераспределение земельного участка :42 с землями гос. или муниципальной собственности, собственность на которые не разграничена (:42/п1+:Т/п1) (в рамках II этапа)
:ЗУ14	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	12.0.2	234	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования. Указанная информация представлена в Таблице 2.

Таблица 2

Перечень образуемых земельных участков общего пользования

Условный номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору	Площадь земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	3156	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	4331	Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ УТОЧНЯЕМЫХ (ИЗМЕНЯЕМЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории предусматривается уточнение земельных участков путем, в том числе и исправление реестровой ошибки в местоположении границ земельных участков.

Таблица 3

Перечень уточняемых земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) участка	Площадь земельного участка по сведениям ЕГРН, кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Наименование вида использования земельного участка
11:05:0106020:248	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, в районе дома №182а	129	121	для обслуживания индивидуальных гаражей №41, 42
11:05:0106020:567	Республика Коми,	2624	2745	улица Красных Партизан

	г. Сыктывкар, ул. Красных Партизан			
11:05:0106020:568	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе	2437	2558	улица Орджоникидзе
11:05:0106020:48	Республика Коми, Сыктывкар г, Красных партизан ул, д 57	8063	7943	обслуживание 153-квартирного 5-этажного жилого дома
11:05:0106020:47	Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул, д 184	2736	2659	обслуживание 5-этажного общежития для малосемейных
11:05:0106020:51	Республика Коми, Сыктывкар г, Орджоникидзе ул, 50а	1216	1172	для обслуживания жилого дома
11:05:0106020:1	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, дом 52а	781	781	для обслуживания 2-этажного общежития для малосемейных
11:05:0106020:8	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Юхнина, 17а	1 025	1 025	обслуживание 8-квартирного 2-этажного жилого дома
11:05:0106020:3	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Юхнина, 15	1 182	1 182	обслуживание 4-квартирного 2-этажного жилого дома
11:05:0106020:21	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, 182/2	927	916	для обслуживания индивидуальных гаражей
11:05:0106020:11	Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул, д 184/2	774	838	для обслуживания индивидуальных гаражей
11:05:0106020:25	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, 182/3	105	114	для обслуживания трансформаторной подстанции № 245
Исправление реестровых ошибок				
11:05:0106020:696	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, земельный участок 186/1	72	77	Хранение автотранспорта
11:05:0106020:697	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, земельный участок 186/4	92	100	Хранение автотранспорта
11:05:0106020:250	167000, Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул, уч 192	2918	2895	Здание многофункционального использования с размещением объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения

11:05:0106020:31	Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул, д 192/1	196	200	для обслуживания здания магазина
11:05:0106020:249	Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул	1231	1242	Для строительства объекта: «Торгово-офисное здание с открытой стоянкой для легкового автотранспорта»
11:05:0106020:33	Республика Коми, Сыктывкар г, Орджоникидзе ул, 50а	19013	18987	для обслуживания зданий и сооружений городского рынка
11:05:0106020:53	Республика Коми, Сыктывкар г, Карла Маркса ул, 182	2015	1987	для обслуживания здания госпиталя
11:05:0106020:551	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, 182/1	770	819	Для обслуживания здания электроцеха
11:05:0106020:37	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д. 182/6	558	523	под общественную застройку
11:05:0106020:699	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, 194/1	130	136	общественное питание
11:05:0106020:24	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Орджоникидзе, 50а	600	622	для обслуживания нежилого помещения магазина №1

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 4

кадастровый квартал 11:05:0106020

№ точки	X	Y
1	629958,32	4441770,09
2	629641,44	4441822,56
3	629602,33	4441601,07
4	629715,33	4441581,41
5	629925,81	4441544,79
1	629958,32	4441770,09

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

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

- 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.

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

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

11:00-6.48
11:05-6.1040
11:05-6.1041
11:05-6.1150
11:05-6.1159
11:05-6.1167
11:05-6.151
11:05-6.184
11:05-6.1926
11:05-6.1954
11:05-6.2970
11:05-6.3736
11:05-6.3750
11:05-6.3815
11:05-6.385

11:05-6.3891
11:05-6.3892
11:05-6.4
11:05-6.4000
11:05-6.4066
11:05-6.4112
11:05-6.4285
11:05-6.586
11:05-6.786
11:05-6.965
11:05-6.978
11:05-7.16
11:05-7.24
11:05-7.27
11:05-7.31




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

Чертеж межевания территории

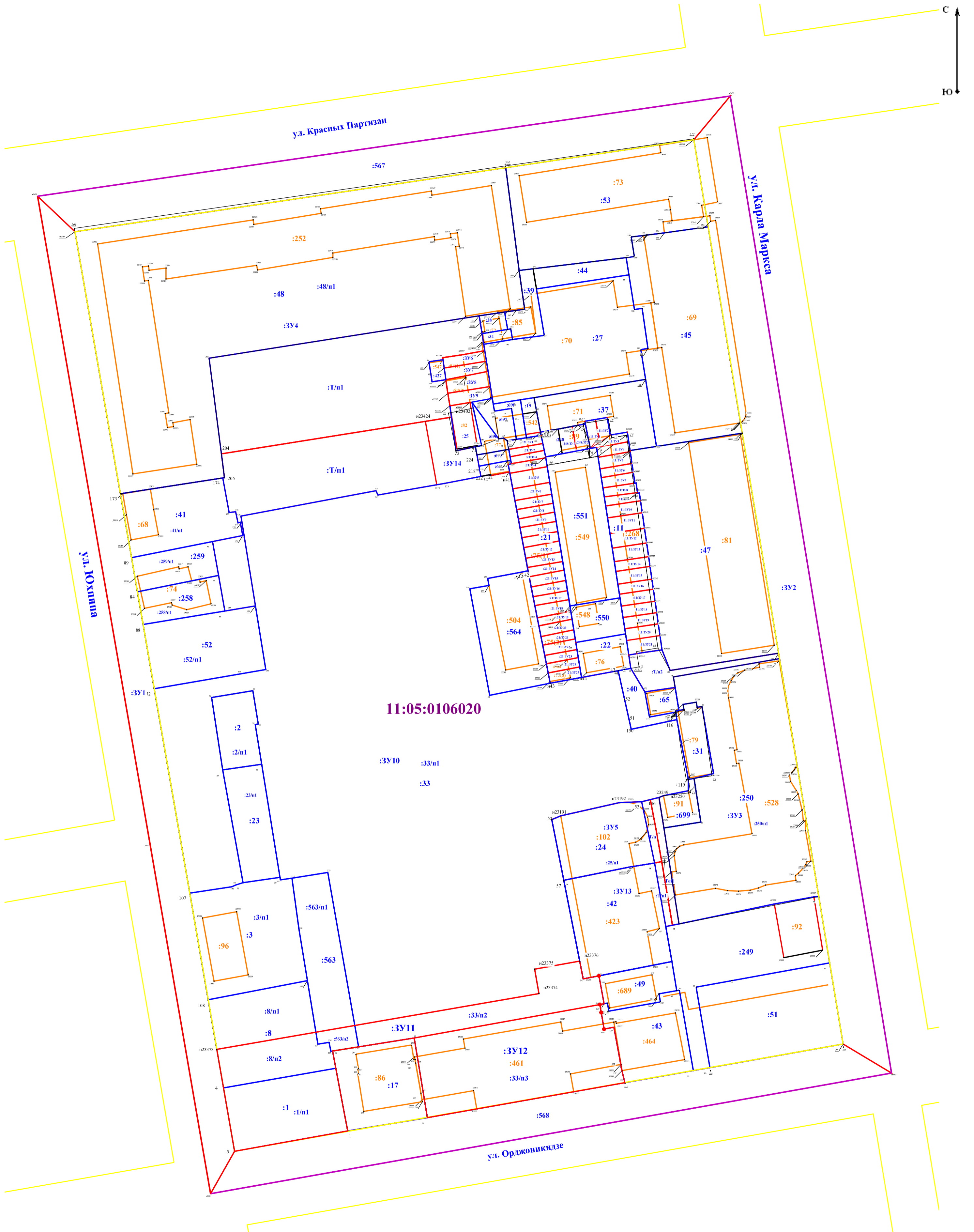


Масштаб 1:800

Условные обозначения:

-  - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
-  - Красные линии

Чертеж межевания территории



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
- Красные линии

Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории

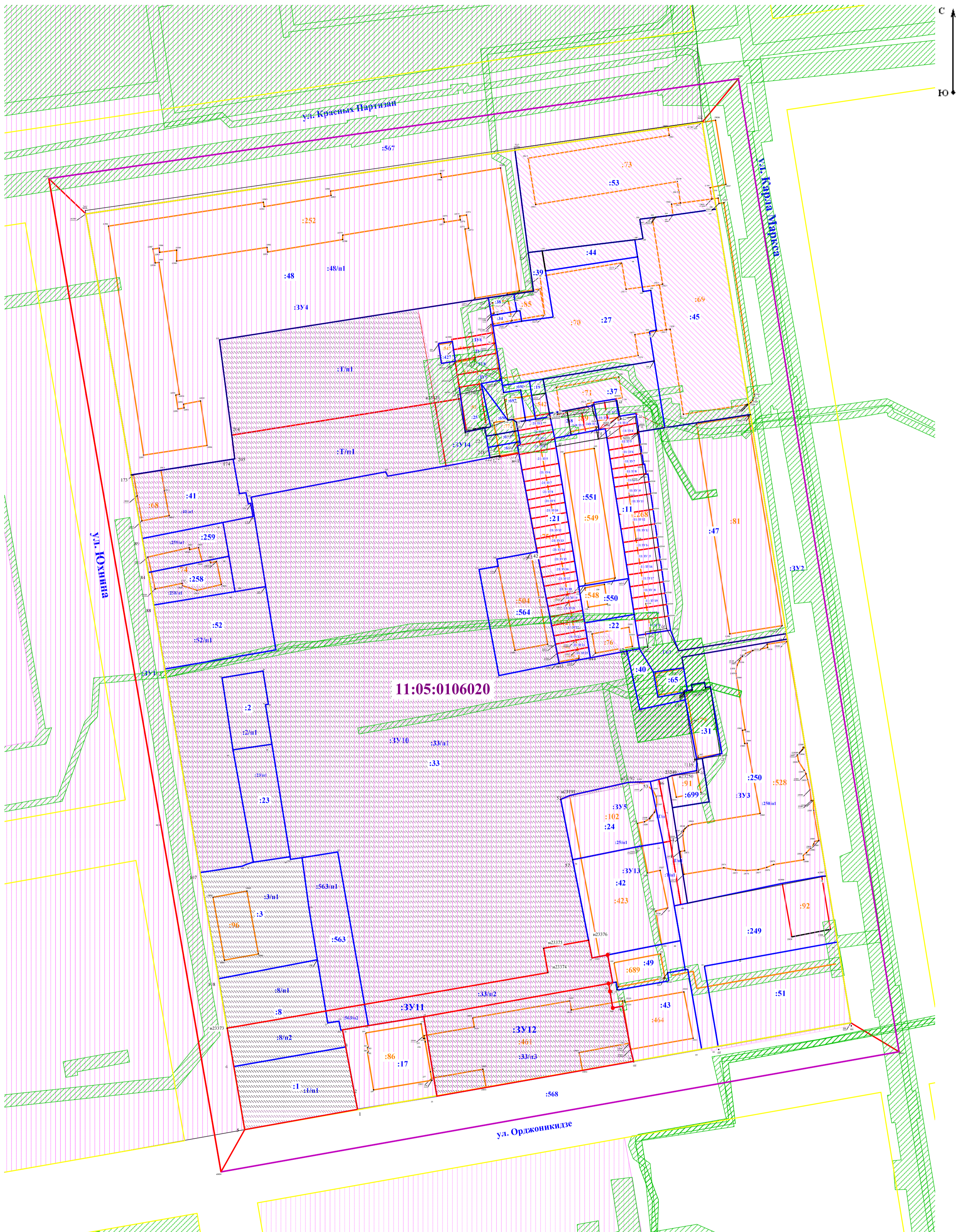


Масштаб 1:800

Условные обозначения:

- - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - Границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
- - Красные линии
- Территориальные зоны
- Границы ЗОУИТ

Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

- - вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - границы земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН
- - Красные линии
- Территориальные зоны
- Границы ЗОУИТ