

# Общество с ограниченной ответственностью «КадСтройПроект»

Российская Федерация, Республика Коми, 167000, г. Сыктывкар,  
ул. Первомайская, дом 36 квартира 104  
т./ф. 8 922 083 45 98  
ОГРН 1181101000299 ИНН 1101160323 КПП 110101001  
kadctroiproekt@yandex.ru

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 № 12/3980 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0104002»

## ТОМ 2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»  
Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»

ЗАКАЗЧИК: ИП Сахарова Ирина Вадимовна

Договор от 05.12.2025 г. № б/н

Генеральный директор



А.А. Лебедев

ООО «КадСтройПроект»  
г. Сыктывкар  
2025 г.

**Состав проекта**

**Том 1.** Основная часть проекта межевания территории.

Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть.

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа	Примечание
Основная часть проекта межевания территории				
1	Чертёж межевания территории	1:1000	7	

Раздел 2. Проект межевания территории. Текстовая часть.

**Том 2** Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

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

№№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	№ листа	Примечание
Материалы по обоснованию проекта межевания				
1	Чертёж обоснования	1:1000	7	

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

**Том 3** Исходные данные проекта межевания территории.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документов	Стр.
	Введение	4
3	Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.	6
3.1	Чертёж обоснования	
4	Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.	8
4.1	4.1. Пояснительная записка материала по обоснованию проекта межевания территории	

## Введение

Проект межевания территории разработан ООО «КадСтройПроект» по заказу ИП Сахаровой Ирины Вадимовны, на основании договора от 05.12.2025 г. № б/н.

Виды работ:

- осуществить подготовку по внесению изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0104002.

Документация по межеванию территории разрабатывается на основании Генерального плана города Сыктывкара с соблюдением Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, региональных и местных нормативов и иных нормативно-правовых актов.

В процессе разработки документации использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Техническое задание на выполнение работ;
- Генеральный план МО ГО «Сыктывкар», утвержденный решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 11.12.2009 г. № 26/12 – 482;
- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Кадастровый план Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

На основании части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

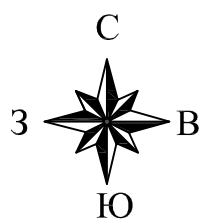
Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-11 (зона 4), принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкара.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий, работы выполнены ИП Колесник П.А. в ноябре 2025 г.

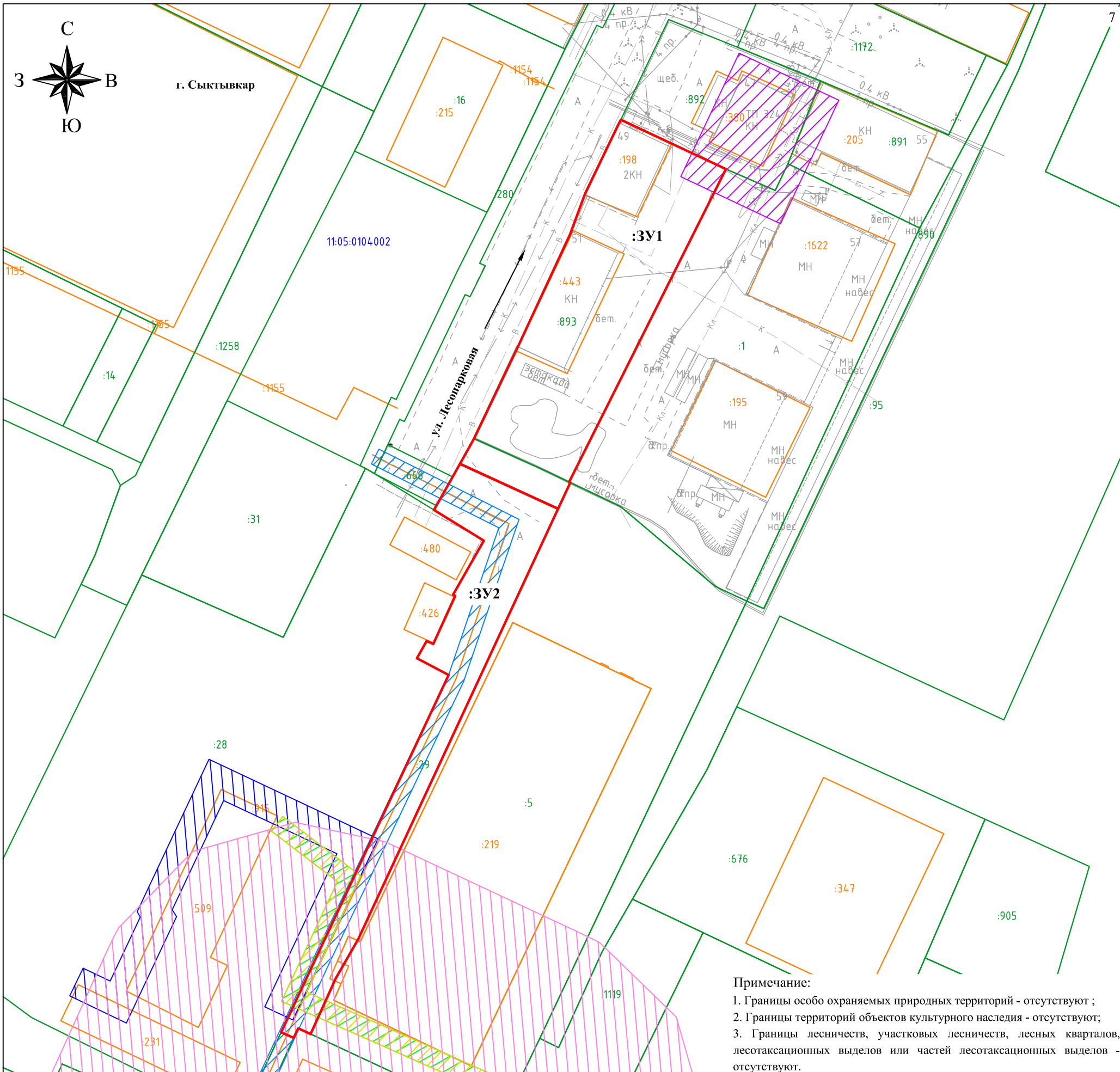
**Раздел 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.**

Документация по планировке территории (проекта межевания территории) по внесению изменений объекта выполнена в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 373-ФЗ.

**3.1. Чертёж обоснования.**



г. Сыктывкар



**Примечание:**  
 1. Границы особо охраняемых природных территорий - отсутствуют ;  
 2. Границы территорий объектов культурного наследия - отсутствуют;  
 3. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов - отсутствуют.

**Условные обозначения:**

- граница образуемого земельного участка;
  - границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости;
  - контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства;
  - :893 - номера земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
  - :443 - номера объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
  - 11:05:0104002 - номер кадастрового квартала;
  - :3У1 - условный номер образуемого земельного участка.
- Границы зон с особыми условиями использования территорий:**
- охранный зона здания ТП-324 УЛ. ЛЕСОПАРКОВАЯ, реестровый номер: 11:05-6.686;
  - охранный зона газоснабжения индивидуальных жилых домов в м. ДАВ-3 с. Вильгорт Республики Коми, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, реестровый номер: 11:05-6.2685;
  - охранный зона участков тепловых сетей котельной "РММТ", реестровый номер: 11:05-6.7919;
  - охранный зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ф. "Котельная" ТП №305 с. Вильгорт", реестровый номер: 11:05-6.7382;
  - публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ф. "Котельная" ТП №305 с. Вильгорт", регистрационный номер: КУВИ-001/2025-156028763;
  - санитарно-защитные зоны (СТО).

В границах разработки проекта межевания территории расположены установленные зоны с особыми условиями использования территории:  
 - приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар, реестровый номер: 11:00-6.44 (полностью);  
 - приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона, реестровый номер: 11:00-6.45 (полностью);  
 - приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона, реестровый номер: 11:05-6.4112 (полностью);  
 - приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона, реестровый номер: 11:00-6.48 (полностью);  
 - приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона, реестровый номер: 11:00-6.47 (полностью);  
 - Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда)) (полностью);  
 - Н-16 Иные зоны с особыми условиями использования (зоны нормирования параметров авиационных шумов) (полностью).

					д/н от 05.12.2025 г.				
					Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 № 12/3980 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0104002»				
Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата	<b>Чертеж обоснования Материалы по обоснованию</b>	Стадия	Лист	Листов
Ген.директор	Лебедев А.А.			<i>Лебедев</i>			ПМТ	1	1
Разработал	Лебедева Е.Н.			<i>Лебедева</i>					
Н. контроль	Лебедев А.А.			<i>Лебедев</i>					
						М 1:1000	ООО "КадСтройПроект"		

## **Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.**

### **4.1. Пояснительная записка материала по обоснованию проекта межевания территории**

#### **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**

Конфигурация и местоположение образуемых земельных участков определены в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в соответствии с:

- определением местоположения границ образуемого земельного участка;
- границей МО ГО Сыктывкара;
- границами существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне – Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации (П-3) в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560. Минимальный размер земельного участка и максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

Полностью территория располагается в зонах с особыми условиями использования территорий:

- 1) Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар, реестровый номер: 11:00-6.44;
- 2) Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона, реестровый номер: 11:00-6.45;
- 3) Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона, реестровый номер: 11:05-6.4112;
- 4) Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона, реестровый номер: 11:00-6.48;
- 5) Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона, реестровый номер: 11:00-6.47;

6) Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда));

7) Н-16 Иные зоны с особыми условиями использования (зоны нормирования параметров авиационных шумов).

Также на территории находятся следующие охранные зоны:

1) охранный зона здания ТП-324 УЛ. ЛЕСОПАРКОВАЯ, реестровый номер: 11:05-6.686;

2) охранный зона газоснабжения индивидуальных жилых домов в м. ДАВ-3 с. Выльгорт Республики Коми, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, реестровый номер: 11:05-6.2685;

3) охранный зона участков тепловых сетей котельной «РММТ», реестровый номер: 11:05-6.7919;

4) охранный зона объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. «Котельная» ТП №305 с. Выльгорт», реестровый номер: 11:05-6.7382;

5) публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. «Котельная» ТП №305 с. Выльгорт», регистрационный номер: КУВИ-001/2025-156028763;

6) санитарно-защитные зоны (СТО).

При определении местоположения границ соблюдены требования к образуемым земельным участкам в соответствии со статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации. Так, в п. 7 данной статьи описано исключение образования земельных участков с пересечением границ территориальных зон, лесничеств, лесопарков в случаях образования таких земельных участков для размещения линейных объектов.

### **Обоснование способа образования земельного участка**

В соответствии со ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Возможные способы образования земельных участков, которые установлены в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации:

- статьи 11.3 в части образования земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в

частности, в соответствии с частью указанной статьи 3 исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения);

- статьи 11.4 в части раздела земельного участка;
- статьи 11.6 в части объединения земельных участков;
- статьи 39.27 в части перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой (в частности, допускается указанное перераспределение в случае, если земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и между которым и землями осуществляется перераспределение, не предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления и не обременен правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута).

#### **Обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежит установлению.

#### **Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В проекте межевания территории зоны действия публичных сервитутов отсутствуют в связи с тем, что проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов.