



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2026г.



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: Ю.В.Уткина

г. Сыктывкар, 2026г.

Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	6
2.1	Образование земельного участка	8
2.2	Формирование красных линий	9
2.3	Планировочные ограничения	10
2.4	Каталог координат формируемого земельного участка	10
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	13
2.6	Обеспечение доступа	16
2.7	Основные показатели по проекту межевания	16
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	17

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

1.1. Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001, разработано на основании:

- документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022г. № 12/3966;
- постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 14.11.2025г. № 11/4628;
- договора на выполнение работ от 10.12.2025г. № 6664, заключенного с Ю.В.Уткиной;
- инженерных изысканий, выполненных в 2022 году в документации, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022г. № 12/3966;
- геодезической съемки ООО ПИФ «ГеоСтрой» в феврале 2026г.;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. N 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 № 218-ФЗ;
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;
- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров

земельных участков в кондоминиумах;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные решением совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержден решением от 11.12.2009г. № 26/12-482 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар»;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с документацией по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022г. № 12/3966.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

1.2. Цель разработки проекта:

Разработка проекта межевания территории осуществляется внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105001, с целью формирования земельных участков, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105001:65, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица Чкалова, земельный участок 45/1.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельных участков и постановка на государственный кадастровый учет.

1.3. Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости;
- информация о границах территориальных зон поселения и их правовом режиме;
- красные линии застройки квартала.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-11, зона 4. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания

Участки изысканий в административном отношении расположены на территории г Сыктывкара МО ГО Сыктывкар Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского

округа «Сыктывкар» располагаются в территориальной зоне П-3 (Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности).

Зона П-3 предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV - V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Минимальная площадь земельного участка и максимальная площадь земельного участка не установлены, максимальный процент застройки – 80%.

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, образуемый земельный участок входит в зоны с особыми условиями использования территорий:

- Н-1 - Санитарно-защитная зона производственной базы ОАО МРСК «Северо-Запада»;
- Н-1 - Санитарно-защитная зона завода железобетонных изделий по адресу: ул. Индустриальная, 5;
- Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда;

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона. (11:05-6.4112);
- Охранная зона тепловых сетей. Охранная зона участков тепловых сетей "ЦВК-1 кварталные тепловые сети" (11:05-6.4734);
- Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-69-ТП-196» (11:05-6.3771);
- Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "КЛ-10КВ ТП-135-ТП-196" (11:05-6.5544);

- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-60-ТП-69» (11:05-6.6596);
- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ТП №135 ул. Чкалова, 45 (ул. 28 Невельской дивизии, 6) (11:05-6.918);
- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-88-ТП-135» (11:05-6.5808);
- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-36-ТП-135» (11:05-6.5774);
- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ ТП №135 – ТП №391 г. Сыктывкар» (11:05-6.6239).

Проектирование земельных участков осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:0105001 на землях муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. Формирование проектируемого земельного участка

2.1. Образование земельного участка

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона П-3, в кадастровом квартале 11:05:0105001:

1. Путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105001:65.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Для обслуживания производственной базы	1060 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова
2	:ЗУ2	Для обслуживания производственной базы	5709 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова
3	:ЗУ3	Для обслуживания производственной базы	604 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова

				округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова
4	:ЗУ4	Для обслуживания производственной базы	7370 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных частей земельных участков (частных сервитутов) для обеспечения доступа:

№ п/п	Обозначение части земельного участка	Цель	Площадь	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ2/чзу1	Сервитут для обеспечения доступа (проезда)	314 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Чкалова

2.2. Формирование красных линий

Красные линии и параметры улично-дорожной сети на проектируемой территории приняты в соответствии с ранее сложившейся планировочной ситуацией. Данным проектом не предусматривается установление, изменение, отмена красных линий.

2.3. Планировочные ограничения

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом межевания территории не предусматривается.

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории особо охраняемых природных территорий не имеется, т.е. мероприятий по сохранению особо охраняемых природных территорий проектом межевания территории не предусматривается.

2.4. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
1	630267,00	4440921,13
2	630269,52	4440931,90
3	630273,56	4440954,96
4	630275,08	4440968,89
5	630266,20	4440970,94
6	630268,17	4440979,13
7	630268,29	4440979,67
8	630264,46	4440980,63
9	630260,85	4440981,54
10	630258,94	4440982,02
11	630255,74	4440968,71
12	630247,50	4440925,10
1	630267,00	4440921,13

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
12	630247,50	4440925,10
11	630255,74	4440968,71
13	630251,49	4440969,87
14	630247,99	4440970,82
15	630244,65	4440971,73
16	630241,31	4440972,65
17	630237,97	4440973,56
18	630233,59	4440974,75
19	630230,22	4440975,67
20	630226,84	4440976,59
21	630223,04	4440977,63
22	630206,05	4440982,26
23	630207,83	4440989,64
24	630195,62	4440992,97
25	630197,60	4441000,68
26	630209,80	4440997,35
27	630210,85	4441001,46
28	630242,30	4441004,46
29	630243,42	4441009,50
30	630248,46	4441035,36
31	630232,88	4441033,98
32	630211,74	4441032,96

33	630199,84	4441029,80
34	630186,70	4441028,35
35	630173,66	4440941,01
36	630201,05	4440934,57
37	630203,11	4440934,15
12	630247,50	4440925,10

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ3		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
21	630223,04	4440977,63
38	630226,78	4440990,11
39	630230,26	4440989,10
40	630233,62	4440988,12
41	630236,98	4440987,14
42	630237,65	4440986,95
43	630240,12	4440994,69
28	630242,30	4441004,46
27	630210,85	4441001,46
26	630209,80	4440997,35
23	630207,83	4440989,64
22	630206,05	4440982,26
21	630223,04	4440977,63

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ4		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
35	630173,66	4440941,01
34	630186,70	4441028,35
44	630153,27	4441020,10
45	630121,24	4441010,80
46	630037,89	4440979,07
47	630040,69	4440961,91
48	630097,92	4440956,32
49	630155,18	4440945,35
35	630173,66	4440941,01

Ведомость координат поворотных точек границ формируемой части земельного участка (сервитута для обеспечения доступа).

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2/чзу1		
Координаты, м.		

Обозначение характерных точек границ	X	Y
28	630242,30	4441004,46
29	630243,42	4441009,50
50	630183,01	4441003,63
51	630182,28	4440998,71
25	630197,60	4441000,68
26	630209,80	4440997,35
27	630210,85	4441001,46
28	630242,30	4441004,46

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

X	Y
631049,38	4440427,56
631070,60	4440495,63
631088,03	4440551,78
631092,52	4440577,02
631065,60	4441121,98
630908,65	4441110,88
630648,77	4441092,81
630281,21	4441154,47
629879,24	4441221,90
629658,31	4441260,17
629546,32	4441279,55
629534,41	4441206,96
629655,59	4440915,58
629699,08	4440811,71
630720,34	4440630,09
630730,35	4440465,19
630788,13	4440456,50
630801,18	4440454,54
630802,48	4440454,34
630852,80	4440465,00

2.6. Обеспечение доступа

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельным участкам:

:ЗУ1 – через земельный участок 11:05:0105001:1739 и через земли общего пользования;

:ЗУ2, :ЗУ3 – через земельный участок 11:05:0105001:1739 и через земли общего пользования;

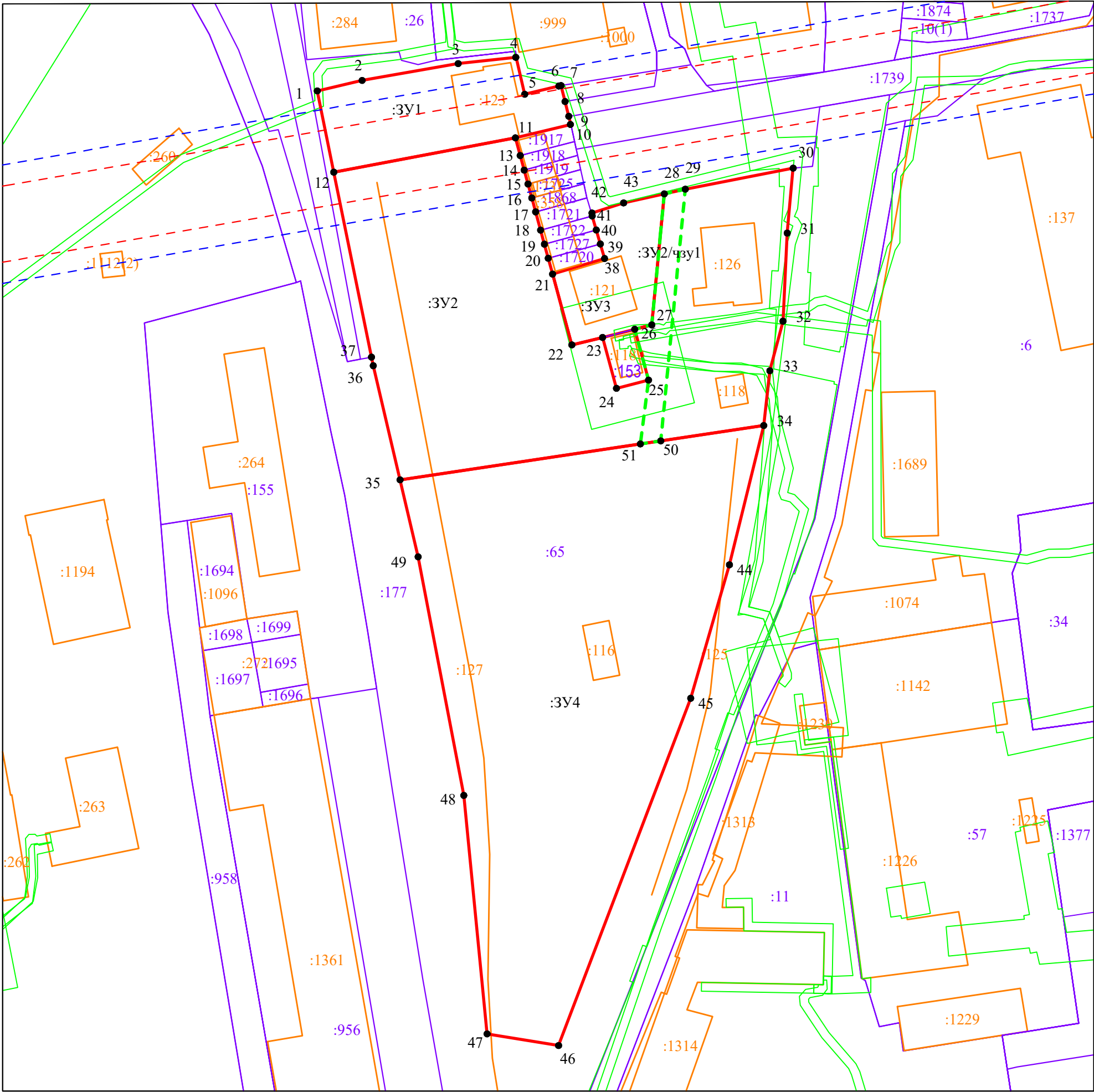
:ЗУ3, :ЗУ4 и 11:05:0105001:153 – через сервитут :ЗУ2/чзу1.

2.7. Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

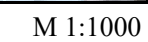
Проект межевания территории

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



- Условные обозначения:
- граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
 - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
 - объект капитального строительства
 - граница охранной зоны
 - граница публичного сервитута
 - граница кадастрового квартала
 - граница территориальных зон
 - граница красных линий
 - линия отступа от границ красных линий
 - граница сервитута (доступа)
 - 11:05:0105001 - номер кадастрового квартала
 - :65 - кадастровый номер земельного участка
 - :126 - кадастровый номер объекта капитального строительства
 - :3Y1 - образуемый земельный участок

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

-  - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница публичного сервитута
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница красных линий
-  - линия отступа от границ красных линий
-  - граница сервитута (доступа)

11:05:0105001 - номер кадастрового квартала

:65 - кадастровый номер земельного участка

:126 - кадастровый номер объекта капитального строительства

:3У1 - образуемый земельный участок