

Заказчик: ООО «Лузалес»

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

**Внесение изменений в документацию по
планировке территории (проект межевания
территории) в кадастровом квартале
11:05:0101003**

Директор
А. Н. Жилин

ООО «НОРД-ИНЖИНИРИНГ»

тел.89041016379,
адрес электронной почты: nord171@yandex.ru

г.Сыктывкар 2026 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть (утверждаемая)	
Раздел 1	Графическая часть
Раздел 2	Текстовая часть
Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Графическая часть
Раздел 4	Текстовая часть

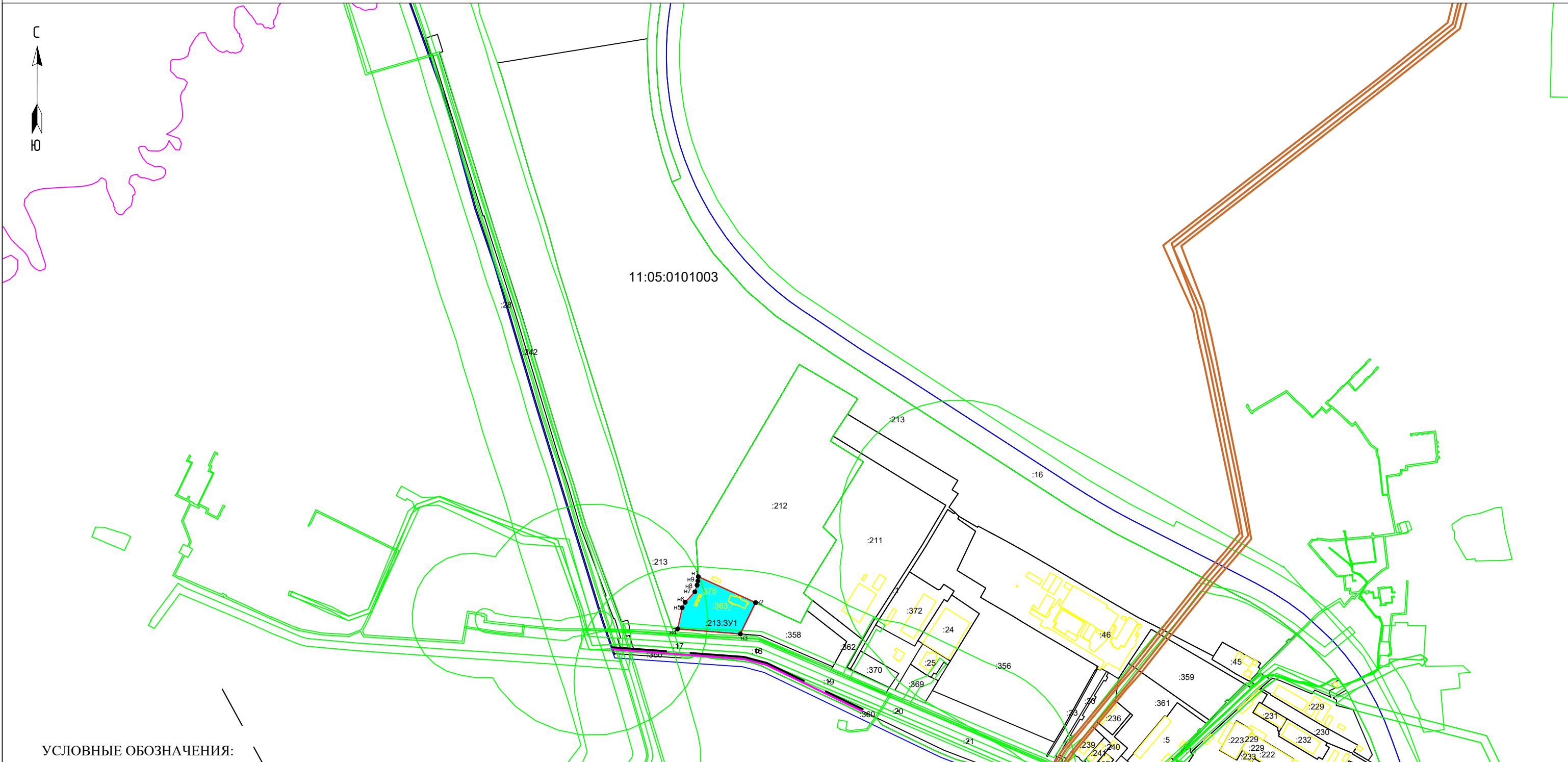
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:10000	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	6
1	Цели и задачи проекта межевания территории	6
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	7
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	7
2.2	Доступ к образуемым земельным участкам	8
3	Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков	9
4	Сведения о границах территории	10
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию. Графическая часть Масштаб 1:10000	12
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	13
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	14
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.11.2022 №11/3887 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101003».	
29	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 16.03.2026 №3/1154 «О внесении в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101003»	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
Графическая часть

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- n1 - новая характерная точка границы земельного участка и ее номер
- :213:3У1 - обозначение образуемого земельного участка, путем раздела
- (red) - граница формируемых земельных участков
- (green) - охранный зона
- (magenta) - граница красных линий
- (black) - граница существующего земельного участка
- (yellow) - граница объекта капитального строительства
- 11:05:0101003 - обозначение кадастрового квартала
- :363, :376 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :213 - кадастровый номер существующего земельного участка

- (cyan) - обозначение территории включаемой в состав земельного участка в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0101003:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, с сохранением последнего в измененных границах
- (dashed black) - минимальный отступ от зданий до красной линии
- (orange) - граница публичного сервитута

						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 11:05:0101003			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Основная часть(Утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Составил	Трухачева				03.2026г.			1	
Проверил	Жилин А.Н.				03.2026г.				
						M 1:10000	ООО "Норд-Инжиниринг" 2026г.		

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101003 г. Сыктывкара Республики Коми, осуществляется в целях образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0101003:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, с сохранением последнего в измененных границах с целью расположения нежилых зданий. Проект разработан по заказу ООО «Лузалес», на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 16.03.2026 № 3/1154 «О внесении в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101003».

Проект межевания территории выполнен на основании исходных данных в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04-560;
- Кадастровый план территории на квартал 11:05:0101003 от 29.01.2025 № КУВИ-001/2025-25014299
- Топографическая съёмка, выполненная ООО «Норд-Инжиниринг» в январе 2026 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.11.2022 № 11/3887 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101003.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления и физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

Внесение изменений в проект межевания территории включает в себя образования земельного участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0101003:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, с сохранением последнего в измененных границах, в целях образования земельных участков

непосредственно под обслуживание объектов капитального строительства нежилых зданий. На данном образуемом участке расположены ОКСы:

1. Здание с КН 11:05:0101003:363, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, строение 96.
2. Здание с КН 11:05:0101003:376, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, строение 96/1.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 735338 кв.м.

2.Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

Проектом межевания территории предусмотрено формирование одного земельного участка. Формируемый земельный участок образуется с видом разрешенного использования: для Предприятие IV класса вредности по классификации СанПиН.

2.1 Ведомость образуемых земельных участков:

Таблица 1

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	11:05:0101003	:213:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная	Земли населенных пунктов	Предприятие IV класса вредности по классификации СанПиН	18923

Способ образования земельного: 213:ЗУ1 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0101003:213, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная, с сохранением последнего в измененных границах.

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Источник образования	Сведения о площади, включаемой в состав образуемого земельного участка, кв.м
11:05:0101003: 213:ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106023:213	18923
	Итого:	18923

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

Таблица 3

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	: 213:ЗУ1	Земли общего пользования

3. Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков

Каталоги координат в системе координат МСК-11 (зона 4), используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкар, представлены в таблицах:

Таблица 4

кадастровый квартал:	11:05:0101003				
кадастровый номер:	:213:3У1				
Площадь,(кв.м):	18923				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
н1	637065.51	4437296.40			71°49.8'
			ЮВ:65°35.6'	162.84	
н2	636998.22	4437444.69			88°34.2'
			ЮЗ:25°50.2'	90.09	
н3	636917.14	4437405.43			111°16.1'
			СЗ:85°25.9'	163.09	
н4	636930.13	4437242.86			82°27.4'
			СВ:12°6.7'	56.10	
н5	636984.98	4437254.63			162°55.5'
			СВ:29°11.1'	16.14	
н6	636999.07	4437262.50			166°36.5'
			СВ:42°34.6'	36.97	
н7	637026.29	4437287.51			203°58.0'
			СВ:18°36.7'	18.42	
н8	637043.75	4437293.39			189°3.2'
			СВ:9°33.5'	10.84	
н9	637054.44	4437295.19			183°19.2'
			СВ:6°14.3'	11.14	
н1	637065.51	4437296.40			71°49.8'

4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает границей образуемых земельных участков. Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов; в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, в территориальной зоне П-3 (Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации). Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов IV-V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Раздел 3. Материалы по обоснованию.
Графическая часть**

**Раздел 3. Материалы по обоснованию.
Текстовая часть**

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам

При подготовке проекта межевания территории определение местоположение границ образуемых и (или) изменяемым земельным участкам осуществлялось в соответствии с нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Документация по планировке территории (проект межевания) в кадастровом квартале 11:05:0101003 не включает в себя следующие материалы:

- схему границ особо охраняемых природных территорий, т.к. на проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

2. Обоснование определения границ публичного сервитута подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутом проектом не предусмотрены.

Формирование красных линий на рассматриваемой территории не требуется.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются зоны с особыми условиями использования земельных участков, независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж по обоснованию проекта межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы территориальных зон.

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 29.11.2022 № 11/3887
г. Сыктывкар, Республика Коми

Об утверждении документации
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0101003

Руководствуясь ст.ст. 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 20 Устава МО ГО «Сыктывкар», с учетом протокола публичных слушаний от 19.10.2022 № 42, заключения Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.10.2022 администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала: 11:05:0101003 (в границах улицы 2-я Промышленная), разработанную филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

И.о. главы МО ГО «Сыктывкар» -
руководителя администрации



В.Б. Голдин