

# 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  
kadstroiproekt@yandex.ru

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.10.2021 № 10/3681 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105026»

## ТОМ 2 МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

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

ЗАКАЗЧИК: Малафеевская Екатерина Владимировна

Договор от 04.02.2026 г. № б/н

Генеральный директор



А.А. Лебедев

ООО «КадСтройПроект»  
г. Сыктывкар  
2026 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	1:2000	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	1:2000	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 Малафеевской Екатерины Владимировны, на основании договора от 04.02.2025 г. № б/н.

Виды работ:

- осуществить подготовку по внесению изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105026.

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.

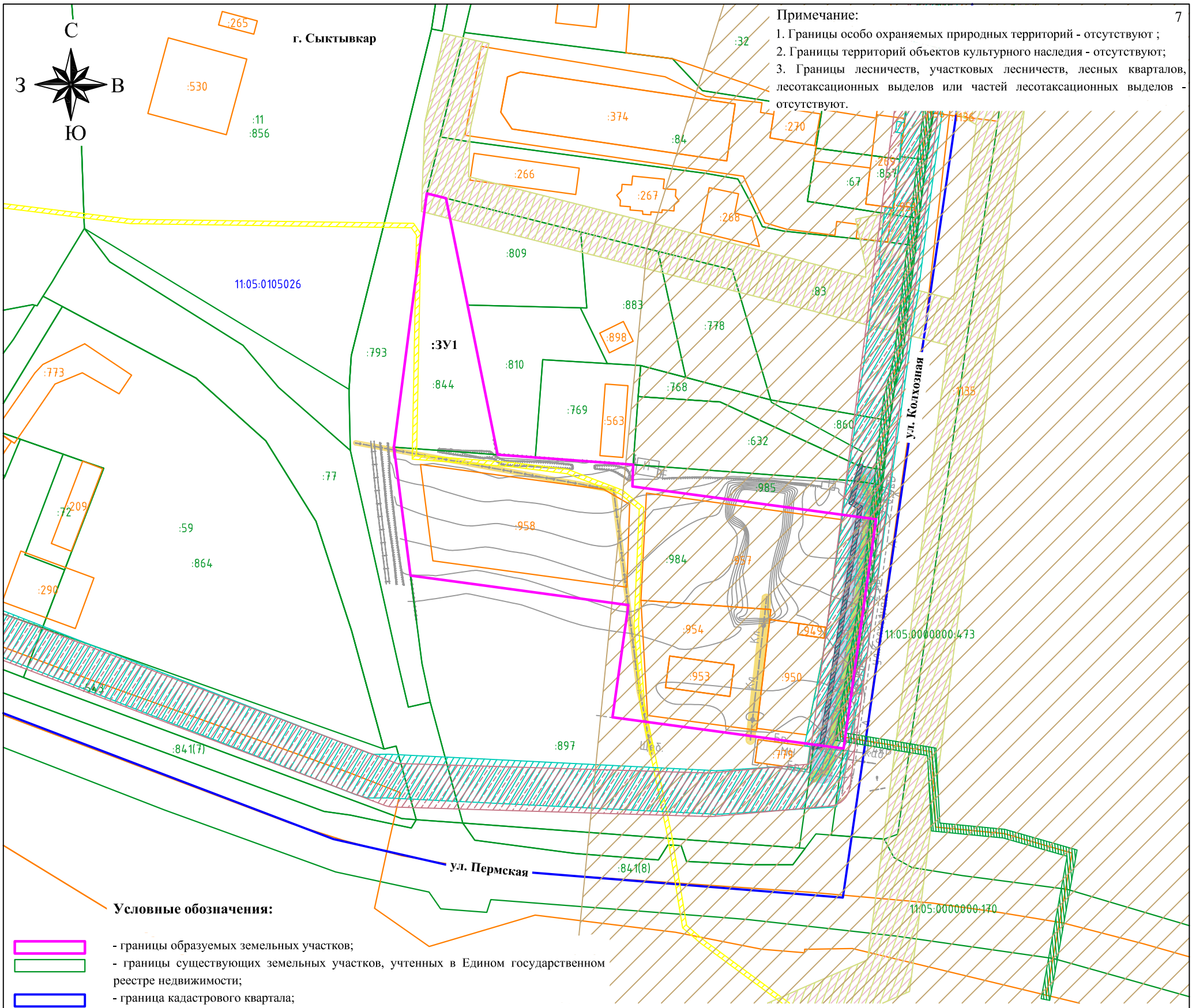
Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-11 (зона 4), принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкара.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий, работы выполнены ООО «Геохолдинг» в июне 2024 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.**



**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:**

- границы образуемых земельных участков;
- границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости;
- граница кадастрового квартала;
- контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства;
- :810 - номера земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- :958 - номера объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;
- 11:05:0105026 - номер кадастрового квартала;
- :3У1 - условный номер образуемого земельного участка.

**Границы зон с особыми условиями использования территорий:**

- охранный зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10кВ ТП-12"А"-ТП-58», реестровый номер: 11:05-6.6486;
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ от ТП 10/0,4 кВ №226 через ТП 10/0,4 кВ №№1048, 318 до ТП 10/0,4 кВ №1028 по ул. Колхозная г. Сыктывкара с центром питания от яч. 321 ПС 110/10 кВ «Южная», реестровый номер: 11:05-6.3731;
- охранный зона ВЛ-10 кВ ТП №226 - ТП №1048 - ТП №318 - ТП №1028 г.Сыктывкар, реестровый номер: 11:05-6.147;
- зона санитарной охраны водовода от ВНС-2 в м.Красная Гора до ВНС-13 в с.Вильгорт по улицам Колхозной (от ул. Первомайской), Пермской, Сысольскому шоссе, Д.Каликовой (с.Вильгорт), реестровый номер: 11:05-6.2626;
- охранный зона КЛ-0,4кВ РЩ №2 ул.Колхозная, 64/6 – РЩ №3 ул.Колхозная к.н.11:05:0105026:632 (КТП №1048), реестровый номер: 11:05-6.5199;
- охранный зона газораспределительной сети объекта "Газопровод распределительный с газопроводами-вводами к зданиям по ул. Колхозная д. 42/3 и д. 145, г. Сыктывкар, Республика Коми", реестровый номер: 11:05-6.4843;
- приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Седьмая подзона, реестровый номер: 11:05-6.3969;
- Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- охранный зона существующей кабельной линии;
- охранный зона существующего водопровода;
- охранный зона существующей канализации.

В границах разработки проекта межевания территории расположены установленные зоны с особыми условиями использования территории:

- 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);
- приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар, реестровый номер: 11:00-6.44 (полностью);
- Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда)) (полностью);
- Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов (полностью).

б/н от 04.02.2026 г.

Документация по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.10.2021 № 10/3681 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105026»

Изм.	Кол.уч	Лист	N док.	Подпись	Дата
Ген.директор	Лебедев А.А.			<i>Лебедев А.А.</i>	
Разработал	Лебедева Е.Н.			<i>Лебедева Е.Н.</i>	
Н. контроль	Лебедев А.А.			<i>Лебедев А.А.</i>	

<b>Чертеж обоснования Материалы по обоснованию</b>	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	1
<b>М 1:2000</b>	<b>ООО "КадСтройПроект"</b>		

## **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 образуемого земельного участка 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).

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

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

7) Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов.

Частично территория располагается в зонах с особыми условиями использования территорий:

1) приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Седьмая подзона, реестровый номер: 11:05-6.3969;

2) Н-6 ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

3) зона санитарной охраны водовода от ВНС-2 в м.Красная Гора до ВНС-13 в с.Вильгорт по улицам Колхозной (от ул. Первомайской), Пермской, Сысольскому шоссе, Д.Каликовой (с.Вильгорт), реестровый номер: 11:05-6.2626.

Также на территории находятся следующие охранные зоны:

1) охранный объект электросетевого хозяйства «КЛ-10кВ ТП-12"А"-ТП-58», реестровый номер: 11:05-6.6486;

2) охранный объект ВЛ-10 кВ ТП №226 - ТП №1048 - ТП №318 - ТП №1028 г. Сыктывкар, реестровый номер: 11:05-6.147;

3) охранный объект КЛ-0,4кВ РЩ №2 ул. Колхозная, 64/6 – РЩ №3 ул. Колхозная к.н.11:05:0105026:632 (КТП №1048), реестровый номер: 11:05-6.5199;

4) охранный объект газораспределительной сети объекта «Газопровод распределительный с газопроводами-вводами к зданиям по ул. Колхозная д. 42/3 и д. 145, г. Сыктывкар, Республика Коми», реестровый номер: 11:05-6.4843;

5) охранный объект существующей кабельной линии;

6) охранный объект существующего водопровода;

7) охранный объект существующей канализации.

Также на территории находится публичный сервитут:

1) публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ от ТП 10/0,4 кВ №226 через ТП 10/0,4 кВ №№1048, 318 до ТП 10/0,4 кВ №1028 по ул. Колхозная г. Сыктывкара с центром питания от яч. 321 ПС 110/10 кВ «Южная», реестровый номер: 11:05-6.3731.

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 подлежат 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.