



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), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022 № 12/3965 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107021»

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: Игнатов Николай Юрьевич

Договор от 30.01.2026 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	1:1000	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 Игнатова Николая Юрьевича, на основании договора от 30.01.20256 г. № б/н.

Виды работ:

- осуществить подготовку по внесению изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107021.

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 ноябре 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.

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 – Производственная зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) 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-1 Санитарно-защитные зоны (фермы крупного рогатого скота);

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

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

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

Также на территории находятся следующие охранные зоны:

1) охранный объект: КЛ-10 кВ ТП №338 – БКТП №384, к 1 г. Сыктывкар, 12.5.3.00058589, реестровый номер: 11:05-6.4259;

2) охранный объект электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ ТП №338 – БКТП №384, к 2 г. Сыктывкар», реестровый номер: 11:05-6.4260;

3) охранный объект газораспределительной сети объекта «Газопроводы: газопровод высокого и низкого давления к жилым домам по улицам: Бабушкина, Оплеснина, Интернациональная, Пушкина, Красных Партизан, Ленина, Коммунистическая, Советская, Орджоникидзе, Куратова, Домны Каликовой, Кирова, Первомайская, Колхозная, Савина, Западная, Южная, Карла Маркса, Октябрьский проспект, Горького, Димитрова, Парковая, Старовского, Сысольское шоссе, Маркова, 28-ой Невельской дивизии, Катаева, Кирпичная, Маегова, Чернова, Парковая, Гаражная, Пермская», реестровый номер: 11:05-6.42;

4) охранный объект газопровода газораспределительной сети объекта «Техническое перевооружение газопровода высокого давления к котельной м. Кочпон (закольцовка). Наружный газопровод», реестровый номер: 11:05-6.1638;

5) охранный объект ВЛ-10 кВ ТП №338 - ТП №1049 - ТП №365 г. Сыктывкар, реестровый номер: 11:05-6.322;

6) охранный объект ВЛ-10кВ ТП №338-ТП №58 г. Сыктывкар, реестровый номер: 11:05-6.836.

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.