

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: ООО «Владислава»

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)**

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом
квартале 11:05:0105023

Кадастровый инженер

О.А. Жданова

Сыктывкар

2025

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

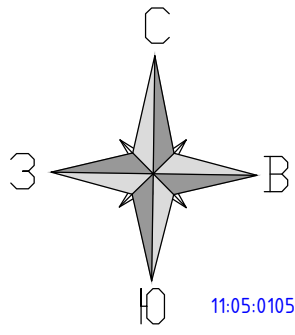
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

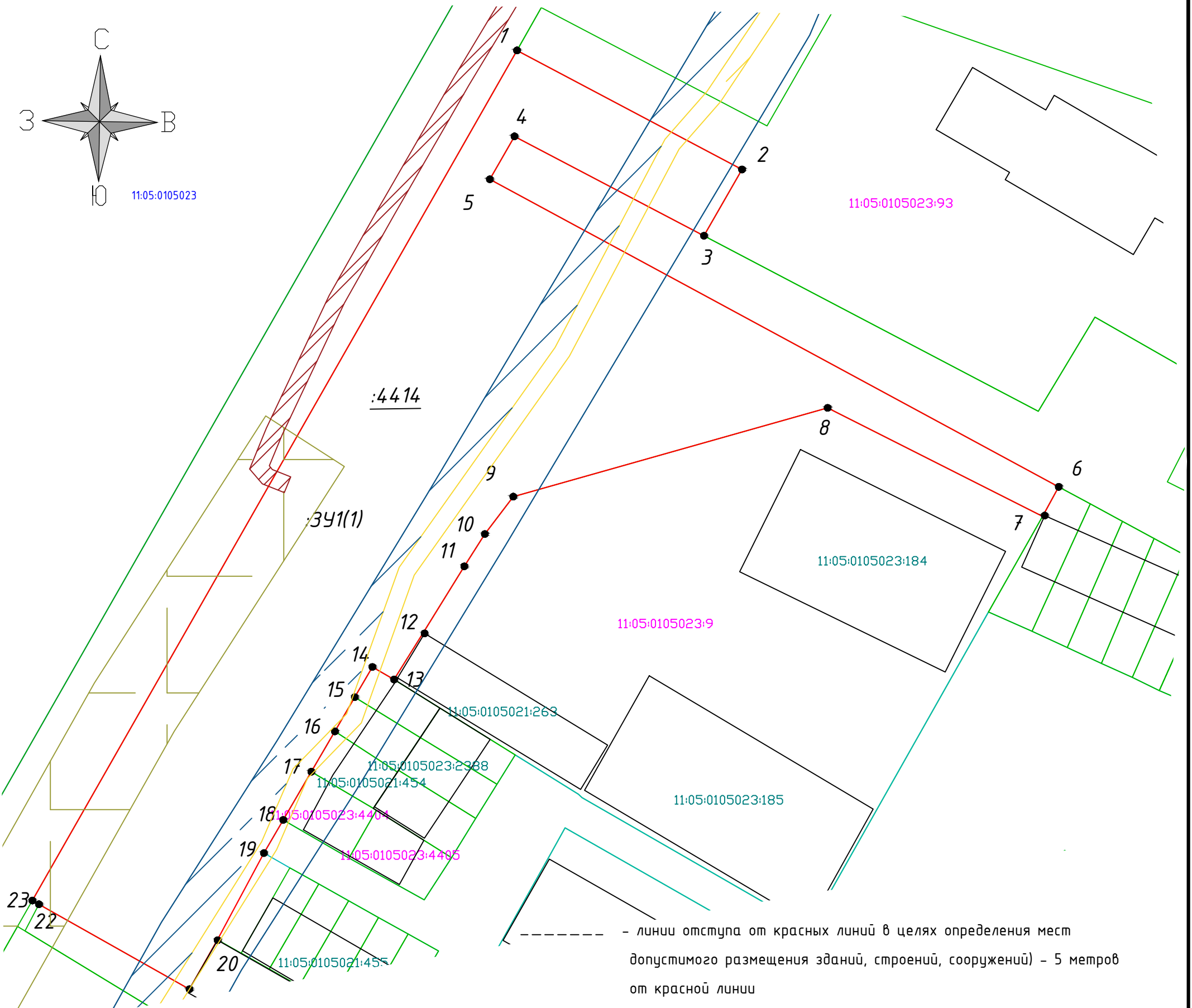
№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:500	5
Лист 2	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	6
Лист 3	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	7
Лист 4	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	8
Лист 5	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	9
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	11
1	Цели и задачи проекта межевания территории	12
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	13
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	13
2.2	Доступ к образуемым земельным участкам	14
3	Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков	14
4	Сведения о границах территории	19
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	21
Лист 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	22
Лист 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	23
Лист 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	24
Лист 5	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	25
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	27
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	27
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.11.2025 №11/4690 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



11:05:0105023



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106018:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106018:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :341 - обозначение образуемого земельного участка
- :25 - обозначение исходного земельного участка



- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308» реестровый номер 11:05-6.4406;



- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;



- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704



- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ -10 КВ ПС «Южная» яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;



- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства реестровый номер 11:05-6.5309

Примечание:

Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

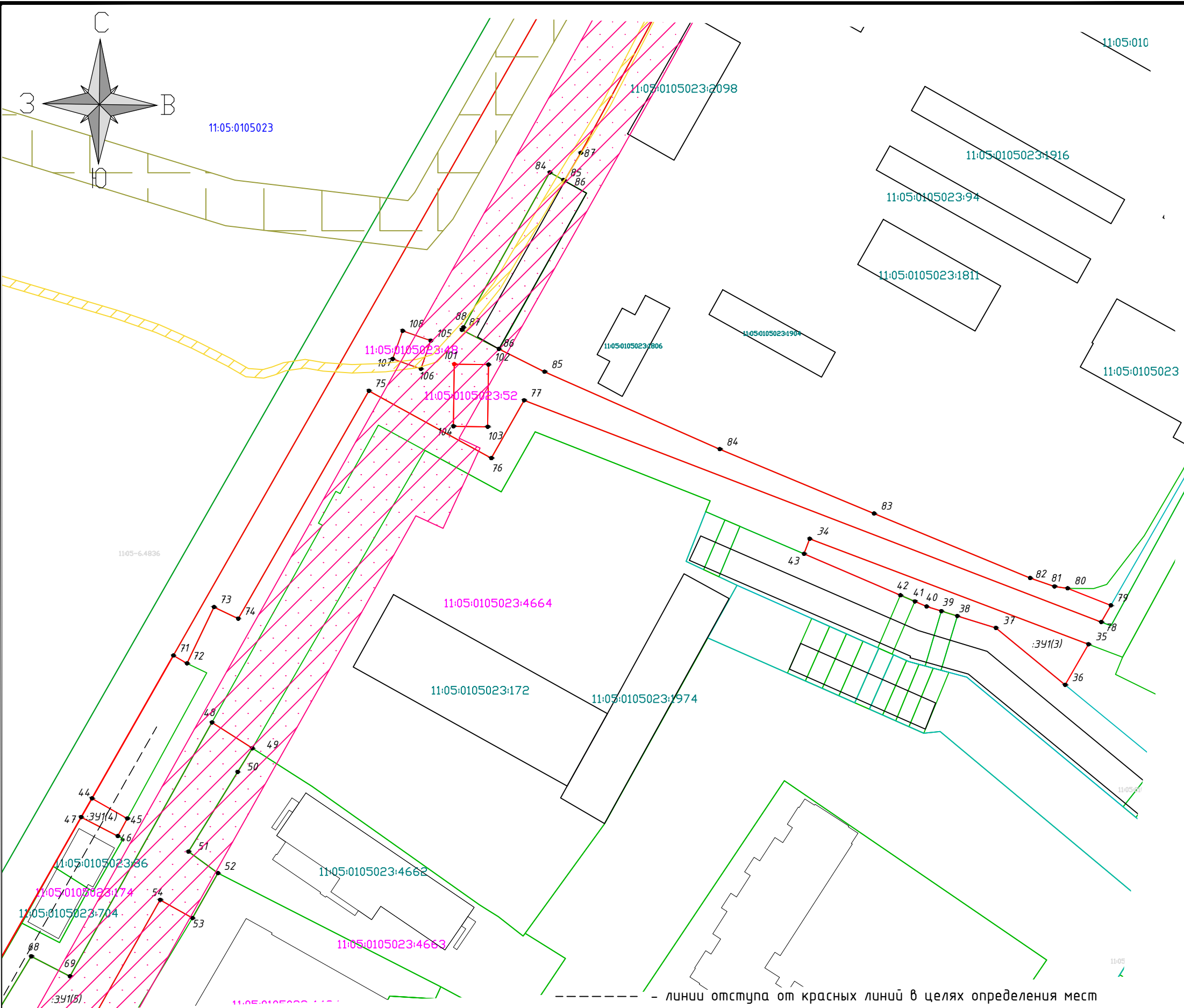
вид разрешенного использования:

- :341 - Коммунальное обслуживание;
- :342; :343; :345 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- :344 - Мастерские автосервиса
- :346 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

----- - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) - 5 метров от красной линии

						Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023			
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпис.	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
								1	5
Исп. Жданова						Чертеж межевания территории Масштаб 1:500		ИП Жданова О.А. 2025 г.	



Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106018:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106018:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :341 - обозначение образуемого земельного участка
- :25 - обозначение исходного земельного участка

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308» реестровый номер 11:05-6.4406;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ -10 КВ ПС «Южная» яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;

Примечание:

Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:

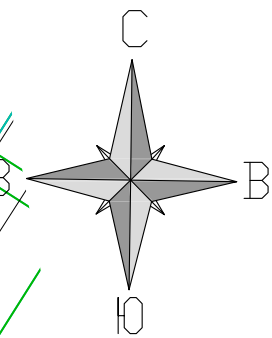
:341 - Коммунальное обслуживание;
 :342; :343; :345 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
 :344- Мастерские автосервиса
 :346 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская






- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) - 5 метров от красной линии

Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпис.	Дата
Исп.		Жданова			

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023			
Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
		3	5
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2025 г.		



Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106018:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106018:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- :25 - обозначение исходного земельного участка
- - - - - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) - 5 метров от красной линии
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308» реестровый номер 11:05-6.4406;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ -10 КВ ПС «Южная» яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;



- Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "Сысльское шоссе" ТП №320 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05-6.5788

Примечание:

Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:

- :3У1 - Коммунальное обслуживание;
- :3У2; :3У3; :3У5 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- :3У4- Мастерские автосервиса
- :3У6 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

						Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023		
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата			
Проект межевания территории						Стадия	Лист	Листов
Исп. Жданова							5	5
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000						ИП Жданова О.А. 2025г.		

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105023 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования шести земельных участков, путем перераспределения земельных участков, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу ООО «Владислава» на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» МО ГО «Сыктывкар» от 20.11.2025 №11/4690 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Минархстроя РК от 29 января 2008г. № 07-ОД;
- 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;
- Топографическая съемка, выполненная ООО «Олимп» от 01.07.2024 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105023, разработанный ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 г. №8/2587 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105023».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления 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 образование шести земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0105023:869, 11:05:0105023:112, 11:05:0105023:703, 11:05:0105023:63, 11:05:0105023:659, 11:05:0105023:660, 11:05:0105023:661, 11:05:0105023:4414 и 11:05:0105023:2873, в целях исключения вклинивания, вклинивания, чересполосицы, изломанности границ.

Образуемые земельные участки должны обеспечить эффективное использование данной территории, вписаться в существующую транспортную инфраструктуру и способствовать устойчивому развитию города Сыктывкара.

Основная задача проекта - это рациональное формирование границ земельных участков.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 31638 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование шести земельных участка:

- :ЗУ1 формируется с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание»;
- :ЗУ2 предназначен для обслуживания торгового центра;
- :ЗУ3 предназначен для строительства торгового центра;
- :ЗУ4 предназначен для размещения существующих мастерских автосервиса;
- :ЗУ5 предназначен для строительства торгового центра;
- :ЗУ6 – под улично-дорожную сеть.

Сведения об образованных земельных участках представлены в таблице 2.1 .

2.1 Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	11:05:0105023	:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	17166
2	11:05:0105023	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	412
3	11:05:0105023	:ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	2135
4	11:05:0105023	:ЗУ4	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Мастерские автосервиса	2651
5	11:05:0105023	:ЗУ5	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Объекты торговли (торговые центры, торгово-	3076

6	11:05:0105023	:ЗУ6	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)	6766
---	---------------	------	---	-----------------------------	--	------

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	:ЗУ1	11:05:0105023:4425
2	:ЗУ2	:ЗУ6
	:ЗУ3	:ЗУ6
	:ЗУ4	:ЗУ1
	:ЗУ5	:ЗУ1
	:ЗУ6	11:05:0000000:501

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

Кадастровый квартал	11:05:0105023		
Площадь, (кв.м.)	17166		
Условный номер земельного участка	:ЗУ1		
№ точки	X (север)	Y (восток)	
1	627070,75	4441693,49	
2	627056,71	4441720,01	
3	627048,9	4441715,53	
4	627060,62	4441693,19	
5	627055,56	4441690,29	
6	627019,3	4441757,35	
7	627015,83	4441755,44	
8	627028,61	4441730,1	
9	627018,15	4441693,05	
10	627013,74	4441689,7	
11	627009,93	4441687,27	
12	627001,75	4441682,22	
13	626996,59	4441679	
14	626998,07	4441676,44	
15	626994,51	4441674,37	
16	626990,48	4441672,02	
17	626985,72	4441669,24	
18	626980,04	4441665,93	
19	626976,13	4441663,65	
20	626965,93	4441658,19	
21	626960,09	4441654,88	
22	626970,1	4441637,14	
23	626970,54	4441636,36	

1	627070,75	4441693,49
24	626688,96	4441674,84
25	626683,05	4441683,72
26	626669,62	4441699,8
27	626577,2	4441650,55
28	626579,73	4441645,59
29	626581,49	4441642,14
30	626585,84	4441628,63
31	626640,85	4441659,03
32	626673,36	4441672,04
33	626675,71	4441667,82
24	626688,96	4441674,84
34	626481,93	4441492,9
35	626456,9	4441559,02
36	626447,29	4441553,49
37	626460,77	4441537,09
38	626463,61	4441527,92
39	626464,79	4441524,14
40	626465,87	4441520,64
41	626467,06	4441517,86
42	626468,54	4441514,43
43	626478,35	4441491,58
34	626481,93	4441492,9
44	626420,35	4441322,71
45	626415,57	4441331,09
46	626411,41	4441328,82
47	626415,88	4441320,15
44	626420,35	4441322,71
48	626438,36	4441351,17
49	626432,24	4441360,74
50	626426,61	4441357,26
51	626407,71	4441345,59
52	626402,61	4441352,6
53	626391,95	4441346,54
54	626396,27	4441338,89
55	626361,04	4441318,97
56	626351,25	4441313,46
57	626301,29	4441285,22
58	626296,94	4441282,76
59	626270,86	4441267,87
60	626258,68	4441261,15
61	626267,15	4441248,27
62	626269,74	4441249,91
63	626266,44	4441255,12
64	626279,74	4441263,78
65	626282,87	4441258,84
66	626358,69	4441307,43

67	626364,67	4441297,22
68	626382,87	4441308,32
69	626378,15	4441317,47
48	626438,36	4441351,17
70	626771,42	4441522,84
71	626454,23	4441342,02
72	626452,38	4441345,25
73	626465,73	4441351,66
74	626462,98	4441357,41
75	626517,02	4441388,39
76	626501,07	4441417,42
77	626514,79	4441425,18
78	626462,18	4441562,06
79	626466,12	4441564,32
80	626470,18	4441554,08
81	626470,63	4441550,97
82	626472,62	4441545,19
83	626487,93	4441508,18
84	626503,2	4441471,58
85	626521,57	4441430,03
86	626526,92	4441419,29
87	626531,51	4441410,42
88	626532,1	4441410,75
89	626568,84	4441431,27
90	626567,04	4441434,5
91	626566,89	4441434,76
92	626573,48	4441438,61
93	626609,35	4441458,03
94	626654,36	4441483,11
95	626661,17	4441487,33
96	626698,6	4441508
97	626720,94	4441520,51
98	626725,34	4441522,97
99	626749,27	4441536,3
100	626761,08	4441542,31
70	626771,42	4441522,84
101	626523,36	4441408,62
102	626523,25	4441416,74
103	626508,51	4441416,56
104	626508,61	4441408,44
101	626523,36	4441408,62
105	626528,93	4441403,04
106	626522,26	4441400,7
107	626524,6	4441394,03
108	626531,26	4441396,37
105	626528,93	4441403,04
Кадастровый квартал	11:05:0105023	
Площадь, (кв.м.)	412	

Условный номер земельного участка	:3У2	
№ точки	X (север)	Y (восток)
59	626270,86	4441267,87
109	626269,5	4441270,36
110	626269,27	4441270,74
111	626258,01	4441291,16
112	626243,91	4441283,58
113	626256,15	4441263,07
114	626257,08	4441263,58
60	626258,68	4441261,15
59	626270,86	4441267,87
Кадастровый квартал	11:05:0105023	
Площадь, (кв.м.)	2135	
Условный номер части земельного участка	:3У3	
№ точки	X (север)	Y (восток)
58	626296,94	4441282,76
115	626295,6	4441284,99
116	626291,51	4441291,64
117	626267,54	4441330,55
118	626253,94	4441323,18
119	626227,34	4441308,76
112	626243,91	4441283,58
111	626258,01	4441291,16
110	626269,27	4441270,74
109	626269,5	4441270,36
59	626270,86	4441267,87
58	626296,94	4441282,76
Кадастровый квартал	11:05:0105023	
Площадь, (кв.м.)	2651	
Условный номер части земельного участка	:3У4	
№ точки	X (север)	Y (восток)
120	626322,29	4441372,86
121	626316,45	4441383,47
122	626316,21	4441383,9
123	626315,11	4441385,87
124	626312,38	4441390,87
125	626251,96	4441358,43
126	626256,02	4441351,36
127	626262,03	4441340,16
128	626264,92	4441334,81
117	626267,54	4441330,55
116	626291,51	4441291,64
115	626295,6	4441284,99
58	626296,94	4441282,76
57	626301,29	4441285,22

129	626300,02	4441287,28
130	626273,8	4441329,89

18

131	626327,76	4441359,23
132	626321,78	4441369,47
133	626320,32	4441371,78
120	626322,29	4441372,86
Кадастровый квартал 11:05:0105023		
Площадь, (кв.м.) 3076		
Условный номер части земельного участка :3У5		
№ точки	X (север)	Y (восток)
56	626351,25	4441313,46
134	626351,13	4441313,69
135	626349,92	4441315,97
136	626347,28	4441320,51
131	626327,76	4441359,23
130	626273,8	4441329,89
129	626300,02	4441287,28
57	626301,29	4441285,22
56	626351,25	4441313,46
Кадастровый квартал 11:05:0105023		
Площадь, (кв.м.) 6766		
Условный номер части земельного участка :3У6		
137	626263,18	4441221,58
138	626278,88	4441230,55
139	626273,33	4441238,89
61	626267,15	4441248,27
60	626258,68	4441261,15
114	626257,08	4441263,58
113	626256,15	4441263,07
112	626243,91	4441283,58
119	626227,34	4441308,76
140	626225,09	4441312,18
141	626223,79	4441311,47
142	626223,32	4441312,26
143	626222,74	4441311,95
144	626219,77	4441317,08
145	626219,26	4441316,8
146	626213,02	4441328,51
147	626209,7	4441335,74
148	626205,4	4441342,17
149	626191,08	4441364,03
150	626154,31	4441419,71
151	626154,54	4441419,92
152	626142,94	4441437
153	626115,97	4441477,97
154	626115,74	4441477,76
155	626091,96	4441513,62

156	626092,3	4441513,82
157	626091,65	4441514,92

19

158	626089,14	4441518,72
159	626087,11	4441517,12
160	626085,96	4441516,24
161	626083,61	4441519,17
162	626085,23	4441520,5
163	626080,85	4441526,25
164	626083,13	4441527,85
165	626080,51	4441531,85
166	626069,8	4441548,11
167	626053,04	4441540,85
137	626263,18	4441221,58
158	626089,14	4441518,72

4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемых земельных участков.

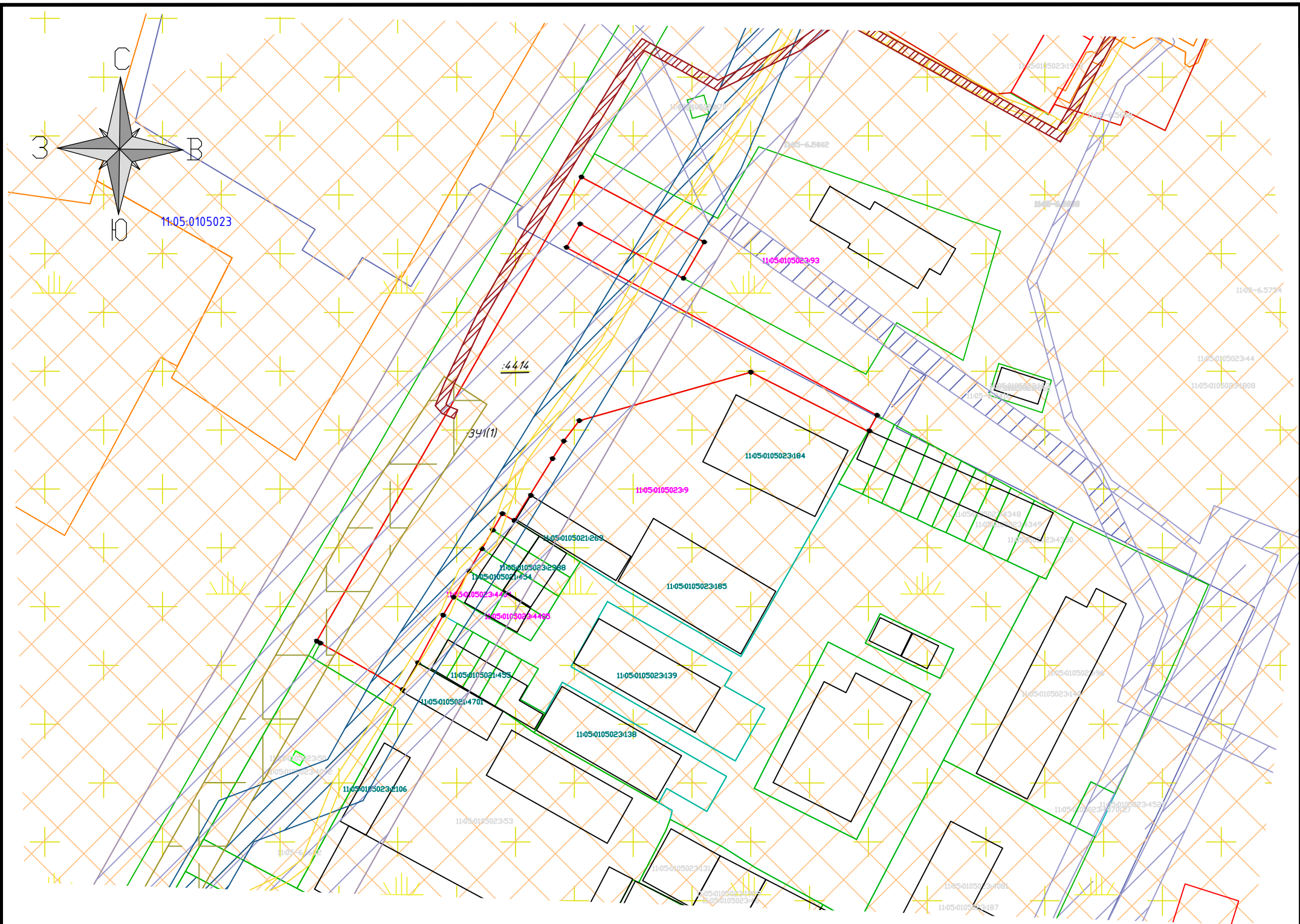
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, образуемые земельные участки находятся в территориальной зоне О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (многофункциональная общественно-деловая зона) и в территориальной зоне ИТ-2,5 (зона улично-дорожной сети).

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Графическая часть



Условные обозначения:

- Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вытегда) (Н-6)
- Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
- Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
- «Газораспределительная сеть высокого и низкого давления г. Сыктывкар, протяженность 12095 м» реестровый номер 11:05:-6.796
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ - 10 КВ ПС "Южная" яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310; - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЮЖНАЯ" яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308" реестровый номер 11:05-6.4406;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС"ЮЖНАЯ" ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства реестровый номер 11:05-6.5309
- Охранная зона объектов электроэнергетики;
- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- 11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0103002:959 - кадастровый номер земельного участка
- 11:05:0103002:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :341 - обозначение образуемого земельного участка
- :25 - обозначение исходного земельного участка

Примечание:

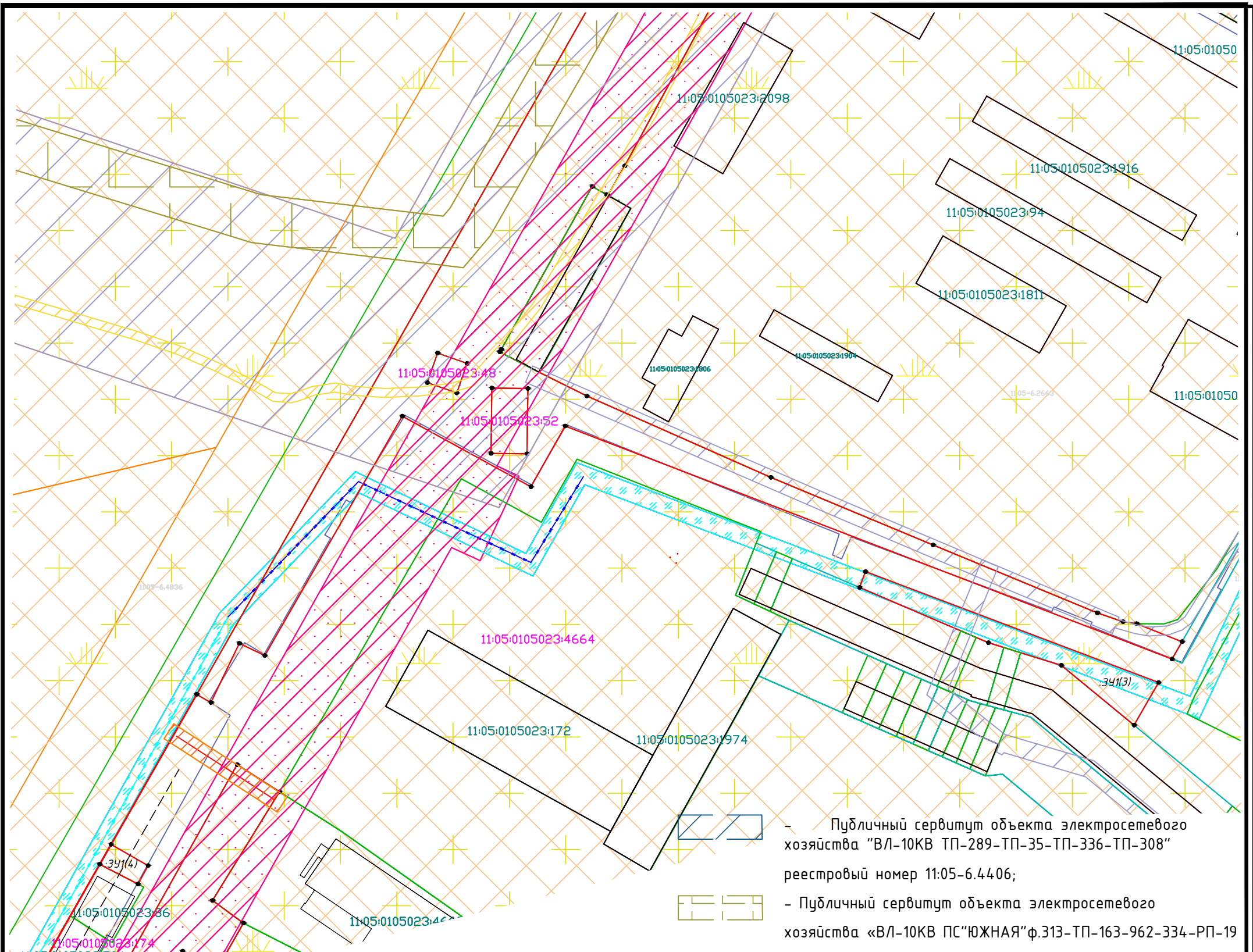
Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:











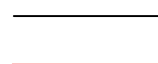
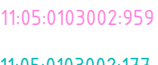
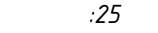




- :3У1 - Коммунальное обслуживание;
- :3У2; :3У3; :3У5 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- :3У4 - Мастерские автосервиса
- :3У6 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023					
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Исп.				Жданова	
Проект межевания территории					
Материалы по обоснованию Масштаб 1:1000					
Стадия			Лист		Листов
			1		5
ИП Жданова О.А. 2025 г.					



Условные обозначения:

-  - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
-  - Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
-  - Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
-  - «Газораспределительная сеть высокого и низкого давления г. Сыктывкар, протяженность 12095 м» реестровый номер 11:05:-6.796
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ - 10 КВ ПС «Южная» яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308» реестровый номер 11:05-6.4406;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС «ЮЖНАЯ» ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;
-  - Охранная зона объектов электроэнергетики;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
-  - Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод наружный к ангару по адресу: г. Сыктывкар, ул. Станционная д.150, Республика Коми» реестровый номер 11:05-6.6961
-  - границы красных линий
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница образуемого земельного участка
-  11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
-  11:05:0103002:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
-  11:05:0103002:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
-  :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :25 - обозначение исходного земельного участка

Примечание:

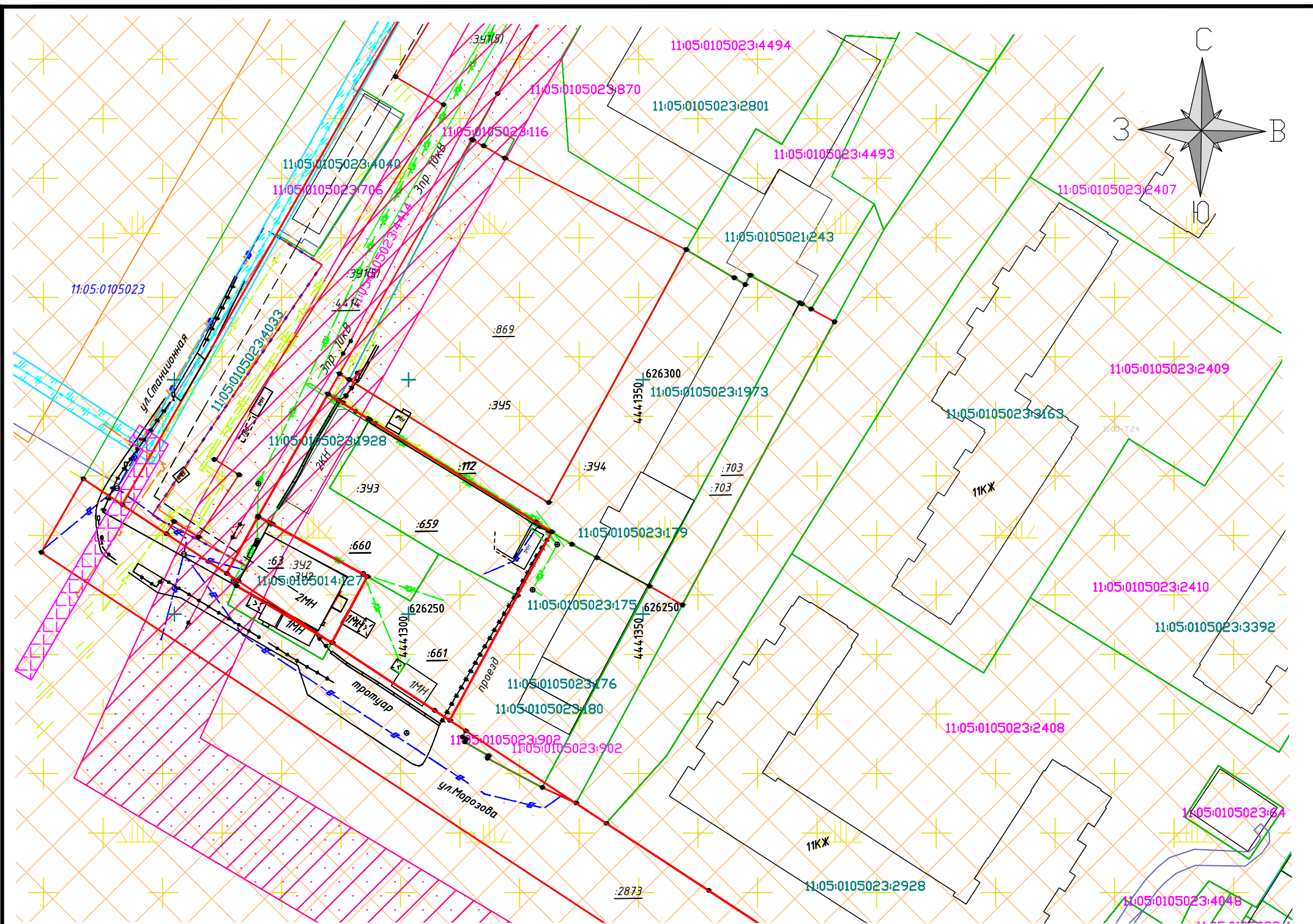
Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:















- :391 - Коммунальное обслуживание;
- :392; :393; :395 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- :394- Мастерские автосервиса
- :396 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

						Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док	Подпис.	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Проект межевания территории	3	5
Исп.	Жданова					Материалы по обоснованию Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2025 г.	



Условные обозначения:

-  - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
-  - Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
-  - Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
-  - «Газораспределительная сеть высокого и низкого давления г. Сыктывкар, протяженность 12095 м» реестровый номер 11:05:-6.796
-  - Охранная зона ВЛ-10 КВ РП-9 ф.17 -ТП-259 - ТП-320 - ТП-336 - ТП-201 реестровый номер 11:05:-6.976;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
-  - Охранная зона участков тепловых сетей "ЦВК-2 магистраль" реестровый номер 11:05-6.3705
-  - границы красных линий
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница образуемого земельного участка
-  11:05:0105023 - номер кадастрового квартала
-  11:05:0103002:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
-  11:05:0103002:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
-  :391 - обозначение образуемого земельного участка
-  :25 - обозначение исходного земельного участка

Примечание:

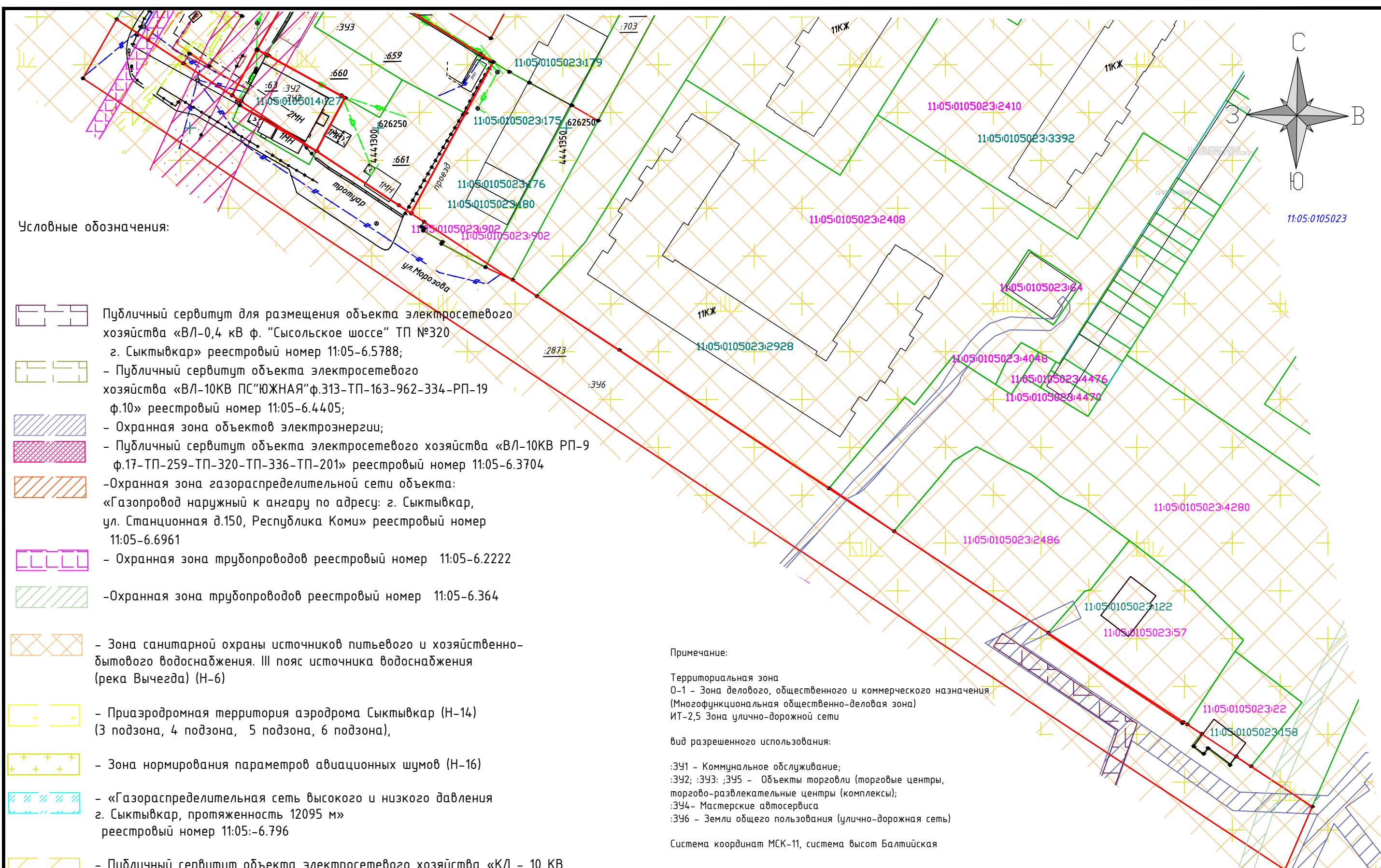
Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:














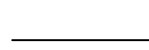

- :391 - Коммунальное обслуживание;
- :392; :393; :395 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- :394 - Мастерские автосервиса
- :396 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

						Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпис	Дата	Стадия		Лист	Листов
						Проект межевания территории		4	5
Исп.		Жданова				Материалы по обоснованию Масштаб 1:1000		ИП Жданова О.А. 2025 г.	



Условные обозначения:

-  Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "Сысольское шоссе" ТП №320 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05-6.5788;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС "ЮЖНАЯ" ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;
-  - Охранная зона объектов электроэнергетики;
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
-  -Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод наружный к ангару по адресу: г. Сыктывкар, ул. Станционная д.150, Республика Коми» реестровый номер 11:05-6.6961
-  - Охранная зона трубопроводов реестровый номер 11:05-6.2222
-  -Охранная зона трубопроводов реестровый номер 11:05-6.364
-  - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
-  - Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
-  - Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
-  - «Газораспределительная сеть высокого и низкого давления г. Сыктывкар, протяженность 12095 м» реестровый номер 11:05-6.796
-  - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «К/Л - 10 КВ ПС "Южная" яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «К/Л-10КВ ПС "ЮЖНАЯ" яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;
-  - границы красных линий
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница образуемого земельного участка
- 11:05:0103002:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0103002:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :341 - обозначение образуемого земельного участка

Примечание:

Территориальная зона
 0-1 - Зона делового, общественного и коммерческого назначения
 (Многофункциональная общественно-деловая зона)
 ИТ-2,5 Зона улично-дорожной сети

вид разрешенного использования:

- :341 - Коммунальное обслуживание;
- :342; :343; :345 - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- :344- Мастерские автосервиса
- :346 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть)

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

						Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023			
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							5	5	
Исп.	Жданова					Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000			
						ИП Жданова О.А. 2025 г.			

РАЗДЕЛ 4. 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 11:05:0105023 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 пределах 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.

Все образуемые земельные участки находятся в санитарно-защитных зонах:

- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6);

- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),

- зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16).

Обременение в границах образуемого земельного участка ЗУ1 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЮЖНАЯ" яч. 346-РП-13 яч. 4» реестровый номер 11:05-6.5893;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ - 10 КВ ПС "Южная" яч.327 - РП - 13 яч.3» реестровый номер 11:05-6.5310;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-10КВ ТП-289-ТП-35-ТП-336-ТП-308" реестровый номер 11:05-6.4406;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ ПС"ЮЖНАЯ" ф.313-ТП-163-962-334-РП-19 ф.10» реестровый номер 11:05-6.4405;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства реестровый номер 11:05-6.5309;

- Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. I пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6);

- Охранная зона участков тепловых сетей "ЦВК-2 квартальные тепловые сети" реестровый номер 11:05-6.7797;

- Охранная зона участков тепловых сетей "ЦВК-2 магистраль" реестровый номер 11:05-6.3705;

- Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод наружный к ангару по адресу: г. Сыктывкар, ул. Станционная д.150, Республика Коми» реестровый номер 11:05-6.6961;
- Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод распределительной с газопроводами-вводами к жилым домам №19 по ул. Ярославская, №7 по ул. Жакова, к зданию по ул. Станционная д.118, г.Сыктывкар, Республика Коми реестровый номер 11:05-6.4836;
- «Газораспределительная сеть высокого и низкого давления г. Сыктывкар, протяженность 12095 м» реестровый номер 11:05:-6.796;
- Охранная зона объектов электроэнергетики.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ2 - :ЗУ5 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704;
- Охранная зона объектов электроэнергетики.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ6 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4КВ ф. «Сысольское шоссе» ТП №320 г.Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.5788;
- Охранная зона трубопроводов реестровый номер 11:05-6.2222;
- Охранная зона трубопроводов реестровый номер 11:05-6.364;
- Охранная зона объектов электроэнергетики.

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 20.11.2025 № 11/4690
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0105023

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.09.2025 № 437-р «О наделении правом подписи постановлений и распоряжений администрации МО ГО «Сыктывкар» по вопросам жилищной политики, архитектуры, городского строительства и землепользования», на основании обращения Ждановой Ольги Александровны администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Ждановой Ольге Александровне организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2587 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.
3. Срок действия настоящего постановления - 3 (три) месяца со дня его принятия.

Заместитель руководителя
администрации МО ГО «Сыктывкар»
Главный специалист



К.Н. Ващенко
Мишарина Екатерина Алексеевна
21.11.2025

