

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: ООО «Афины»

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

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом  
квартале 11:05:0107001

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

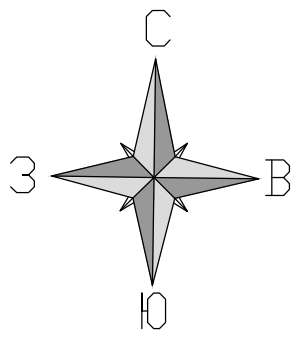
## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### СОДЕРЖАНИЕ

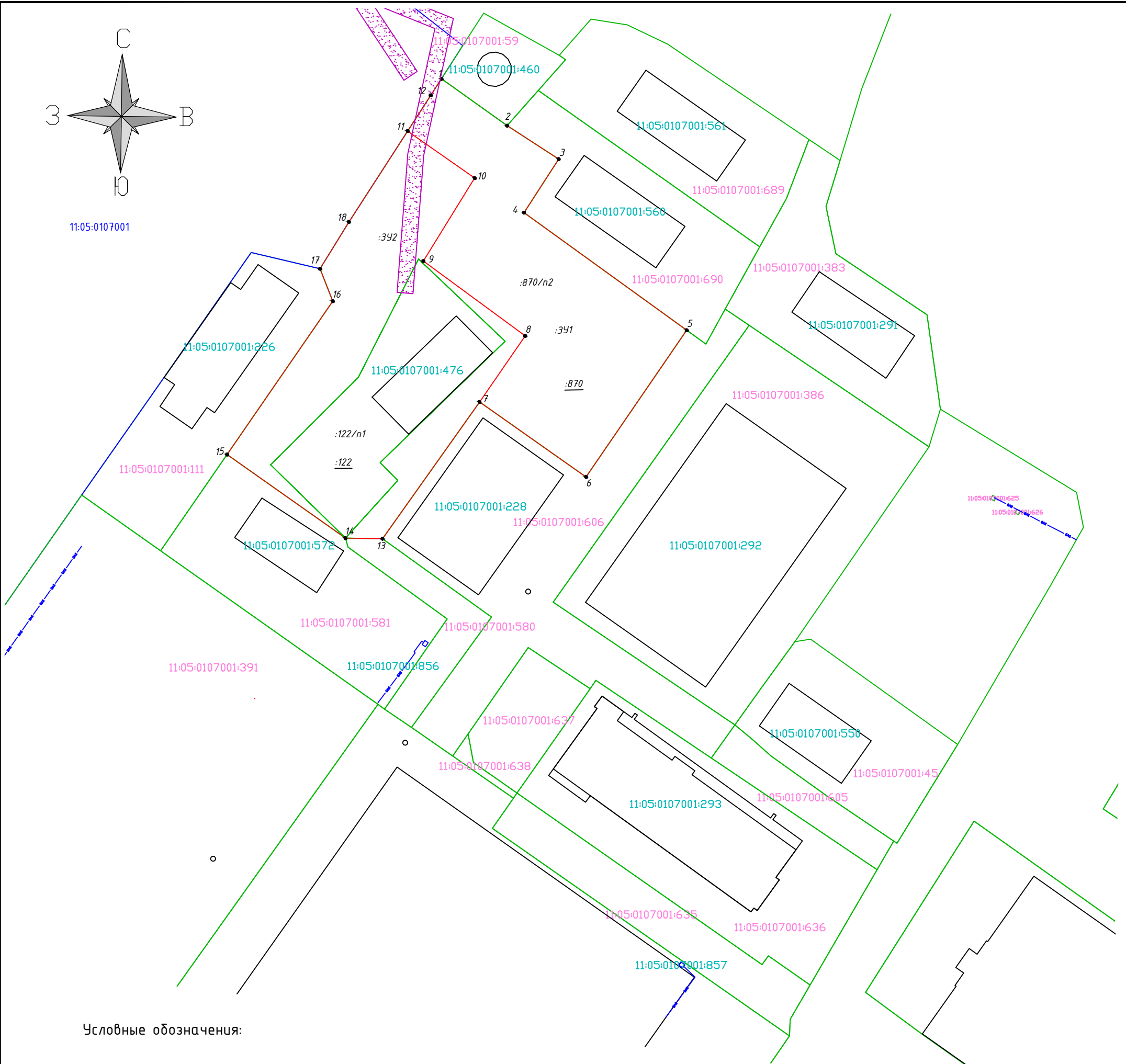
№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)</b>		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	7
1	Цели и задачи проекта межевания территории	8
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	9
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	9
2.2	Доступ к образуемым земельным участкам	9
3	Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков	9
4	Сведения о границах территории	10
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	12
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	14
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	14
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 14.08.2025 №8/3330 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0107001».	

# **РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

## **Графическая часть**



11:05:0107001



Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0107001 - номер кадастрового квартала
- публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Заводская" КТП № 1029 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05:--6.5191
- 11:05:0107001:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0107001:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :391 - 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

Примечание:

Территориальная зона:  
П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации

вид разрешенного использования:  
:391- Благоустройство территории;  
:392 - Гостиничное обслуживание

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107001					
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Исп. Жданова				Проект межевания территории	
				Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	
Стадия			Лист	Листов	
			1	1	
				ИП Жданова О.А. 2025 г.	

## **РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **Текстовая часть**

## **ВВЕДЕНИЕ**

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107001 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования двух земельных участков, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0107001:122 и 11:05:0107001:870, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу ООО «Афины» на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 14.08.2025 №8/3330 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0107001».

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 «ГлавГеоСтрой» от 01.03.2022 г.

## 1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется на основании инженерных изысканий, выполненных в марте 2022 года в документации, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «ГлавГеоСтрой» и утвержденной Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 г. №8/2589 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106004, 11:05:0107001».

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 двух земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0107001:122, 11:05:0107001:870 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 6419 кв.м.

## 2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование двух земельных участка:

- :ЗУ1 под благоустройство территории;
- :ЗУ2 предназначен для размещения существующего здания гостиницы под благоустройство территории.

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	11:05:0107001	:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Заводская	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	2797
2	11:05:0107001	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул. Заводская	Земли населенных пунктов	Гостиничное обслуживание	3622

### 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	11:05:0107001:59
2	:ЗУ2	:ЗУ1

Доступ с земель общего пользования (ул. Савина) к смежному земельному участку с кадастровым номером 11:05:0107001:581 осуществляется по существующему проезду через земельные участки с кадастровыми номерами 11:05:0107001:49, 11:05:0107001:109, 11:05:0107001:580.

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

Кадастровый квартал	11:05:0103008	
Площадь, (кв.м.)	2797	
Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	628807.56	4444784.92

2	628795.83	4444801.34	
3	628787.49	4444814.23	
4	628774.08	4444805.56	
5	628744.67	4444846.22	
6	628707.98	4444821.07	
7	628726.72	4444794.46	
8	628743.26	4444805.86	
9	628761.95	4444780.40	
10	628782.72	4444793.24	
11	628794.47	4444776.48	
12	628803.41	4444782.25	
1	628807.56	4444784.92	
Кадастровый квартал			11:05:0107001
Площадь, (кв.м.)			3622
Условный номер земельного участка			:3У2
№ точки			X (север) Y (восток)
11	628794.47	4444776.48	
10	628782.72	4444793.24	
9	628761.95	4444780.40	
8	628743.26	4444805.86	
7	628726.72	4444794.46	
13	628692.50	4444770.21	
14	628692.69	4444760.93	
15	628713.59	4444731.35	
16	628751.94	4444757.78	
17	628760.04	4444754.59	
18	628771.77	4444761.82	
11	628794.47	4444776.48	

#### 4. Сведения о границах территории

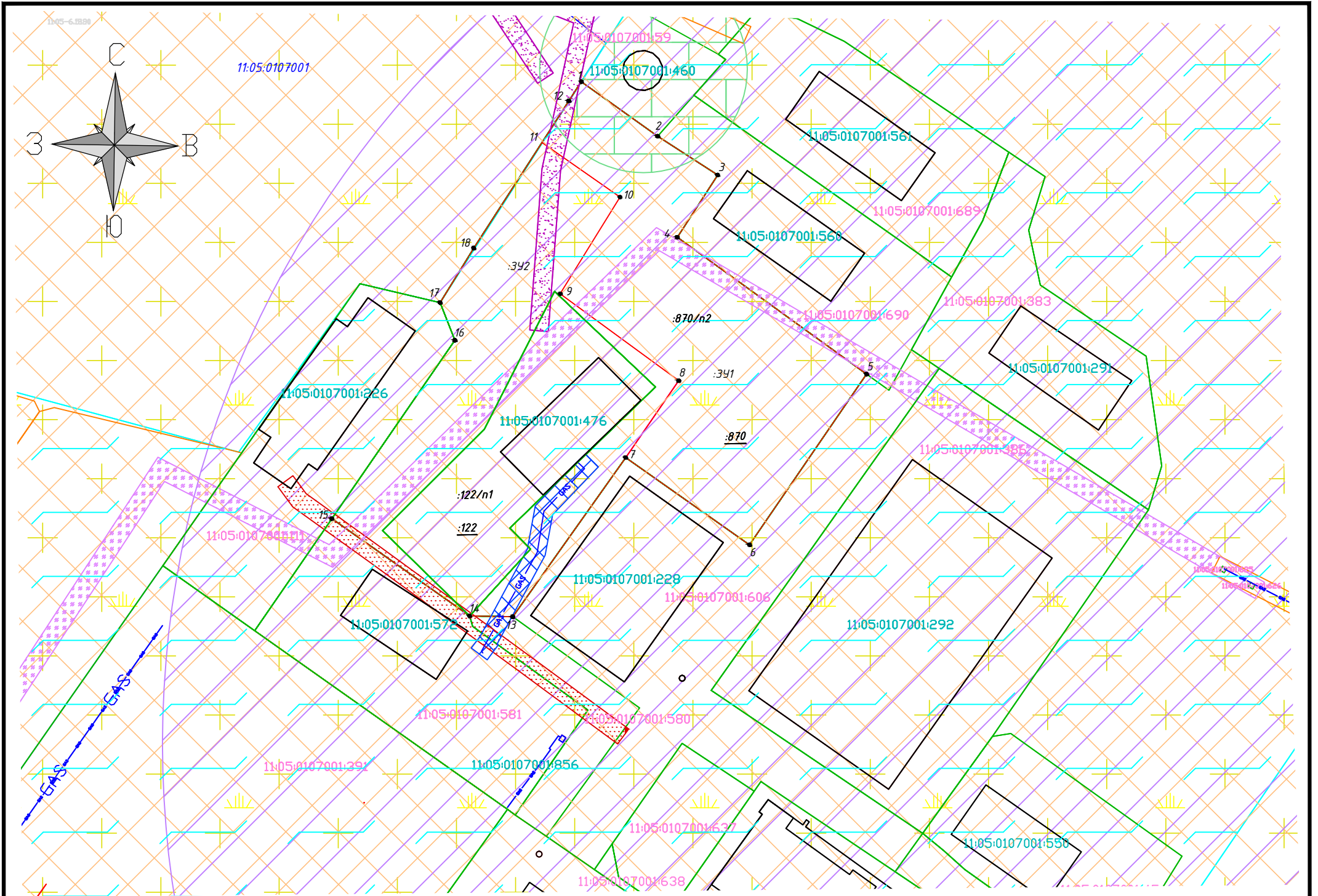
Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемых земельных участков.

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








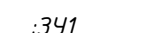
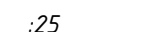



- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, образуемый земельный участок находится в территориальной зоне П-3 (Зона производственных и коммунально-складских объектов IV - V класса опасности).








## **РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

### **Графическая часть**



**Условные обозначения:**

-  - границы красных линий
-  - граница существующего земельного участка
-  - граница образуемого земельного участка
-  11:05:0107001 - номер кадастрового квартала
-  11:05:0106018:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
-  11:05:0106018:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
-  :391 - обозначение образуемого земельного участка
-  :25 - обозначение исходного земельного участка
-  - 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) Объединенная зона охраны ОКН (ОКН в границах плана г. Сыктывкара)
-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 - застройка до четырех этажей Р.Н. 11:05-6.4530

-  - Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ ф. «ул. Заводская» КТП №1029 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.1820; Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. «ул. Заводская» КТП № 1029 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05:-6.5191
-  - Охранная зона ВЛ-0,4кВ КС №1 - Заводская,122/1 реестровый номер 11:05:-6.464
-  - Охранная зона газораспределительной сети объекта «Газопровод распределительный с газопроводами-вводами к жилым домам № 122 по ул. Заводская, № 53, 73 по ул. Савина, № 71 по ул. Кирова, г. Сыктывкар, Республика Коми» реестровый номер 11:05:-6.4755
-  - Охранная зона 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 Небельской дивизии, Катаева, Кирпичная, Маегова, Чернова, Парковая, Гаражная, Пермская» г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.42
-  - Санитарно-защитная зона (Завод по производству древесных плит)
-  - Зона охраняемого природного ландшафта
-  - Санитарно-защитная зона (КНС-18 «Север»)

**Примечание:**

Территориальная зона:  
П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации

вид разрешенного использования:  
:391- Благоустройство территории;  
:392 - Гостиничное обслуживание

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

						Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0107001		
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Проект межевания территории	1	1
Исп.		Жданова				Материалы по обоснованию 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 11:05:0107001 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:

- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 4 –застройка до четырех этажей Р.Н. 11:05-6.4530;
- 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);
- Зона охраняемого природного ландшафта;
- Объединенная зона охраны ОКН (ОКН в границах плана г. Сыктывкара);
- Санитарно-защитная зона КНС-18 «Север»;
- Санитарно-защитная зона Завода по производству древесных плит.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ1:

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Заводская" КТП №1029 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.1820;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Заводская" КТП № 1029 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05:-6.5191;
- Охранная зона 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» г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.42.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ2:

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Заводская" КТП №1029 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.1820;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Заводская" КТП № 1029 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05:-6.5191;
- Охранная зона ВЛ-0,4кВ КС №1 - Заводская, 122/1 реестровый номер 11:05:-6.464;
- Охранная зона газораспределительной сети объекта «Газопровод распределительный с газопроводами-вводами к жилым домам № 122 по ул. Заводская, № 53, 73 по ул. Савина, № 71 по ул. Кирова, г. Сыктывкар, Республика Коми» реестровый номер 11:05:-6.4755;
- Охранная зона 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» г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.42.

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 14.08.2025 № 8/3330  
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107001

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 № 8/2589 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106004, 11:05:0107001» в части кадастрового квартала 11:05:0107001.

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.

Глава МО ГО «Сыктывкар» -  
руководитель администрации



В.Б. Голдин