



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма  
«ГеоСтрой»**

ул. Интернациональная, д.119 оф.215, г. Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## **Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002 г. Сыктывкара Республики Коми.

### **Книга 1.**

**Утверждаемая часть проекта межевания территории.**

**г. Сыктывкар, 2024г.**



Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма  
«ГеоСтрой»

ул. Интернациональная, д.119 оф.215, г. Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin\_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

## Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002 г. Сыктывкара Республики Коми.

### Книга 1.

### Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: Гейнерт Роман Сергеевич

Главный инженер проекта



Волокитина Н.А.

г. Сыктывкар, 2024г.

## Оглавление

	<b>Текстовая часть</b>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	7
2.1	Образование земельного участка	8
2.2	Формирование красных линий	8
2.3	Планировочные ограничения	9
2.4	Каталог координат формируемых земельных участков	9
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	10
2.6	Обеспечение доступа	13
2.7	Основные показатели по проекту межевания	13
	<b>Графическая часть</b>	
	Чертеж межевания территории	14-15

# ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## 1. Материалы по обоснованию проекта межевания

### 1.1. Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002, разработано на основании:

- документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2592 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0107005, 11:05:0107006, 11:05:0107009, 11:05:0104001, 11:05:0105002»;

- договора на выполнение работ от 06.08.2024 г. № 4900, заключенного с Гейнерт Романом Сергеевичем;

- геодезическая съемка, выполненная ООО ПИФ «ГеоСтрой» в сентябре 2024 года;

- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 № 218-ФЗ;

- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные решением совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержден решением от 11.12.2009 г. № 26/12-482 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар»;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с документацией по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2592 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0107005, 11:05:0107006, 11:05:0107009, 11:05:0104001, 11:05:0105002»

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

## **1.2. Цель разработки проекта:**

Разработка проекта межевания территории осуществляется внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105002, с целью формирования земельных участков, образуемых из земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105002:10 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельных участков и постановка на государственный кадастровый учет.

### **1.3. Используемые исходные материалы:**

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости;
- информация о границах территориальных зон поселения и их правовом режиме;
- красные линии застройки квартала.

### **1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-11, зона 4. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

### **1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности**

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

## 1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания

Участок изысканий в административном отношении расположен на территории г. Сыктывкара Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» располагается в территориальной зоне П-3 (зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации).

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, образуемый земельный участок входит в зоны с особыми условиями использования территорий:

- Н-1 санитарно-защитная зона (Комплекс производственно-складских зданий по ул. Печорской);
- Н-6.3 третий пояс зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48);

Проектирование земельных участков осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:0105002 на землях муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

## 2. Формирование проектируемого земельного участка

### 2.1. Образование земельного участка

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона П-3, в кадастровом квартале 11:05:0105002, путём образования земельных участков из земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105002:10 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	4.9.1.4. Ремонт автомобилей. <i>Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.</i>	1760 кв.м.	Республика Коми, г. Сыктывкар.
2	:ЗУ2	12.0.2. Благоустройство территории. <i>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.</i>	9384 кв.м.	Республика Коми, г. Сыктывкар.

### 2.2. Формирование красных линий

Красные линии и параметры улично-дорожной сети на проектируемой территории приняты в соответствии с ранее сложившейся планировочной ситуацией. Проект не предусматривает установление, изменение, отмену красных линий (в том числе и отступов от красных линий).

### 2.3. Планировочные ограничения

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом межевания территории не предусматривается.

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории особо охраняемых природных территорий не имеется, т.е. мероприятий по сохранению особо охраняемых природных территорий проектом межевания территории не предусматривается.

### 2.4. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомости координат поворотных точек границ формируемых земельных участков.

<b>Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1</b>		<b>Площадь: 1760 кв.м.</b>
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
н1	630717,00	4440512,73
1	630715,09	4440540,13
2	630661,65	4440548,54
3	630652,90	4440550,22
4	630651,21	4440550,59
н2	630647,91	4440524,96
н1	630717,00	4440512,73
<b>Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ2</b>		<b>Площадь: 9384 кв.м.</b>
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
н1	630717,00	4440512,73
н2	630647,91	4440524,96
4	630651,21	4440550,59
5	630588,37	4440555,12
6	630576,10	4440480,90
7	630587,80	4440477,72
8	630634,95	4440469,77
9	630646,85	4440467,84
10	630664,44	4440464,79
11	630672,57	4440463,37
12	630676,61	4440462,81
13	630681,86	4440461,63
14	630686,06	4440461,19
15	630692,10	4440459,52
16	630721,07	4440454,44
17	630717,50	4440505,46
н1	630717,00	4440512,73

## 2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден

### проект межевания

X, м	Y, м
1	2
630852,8	4440465,00
630802,48	4440454,34
630801,18	4440454,54
630788,13	4440456,5
630730,35	4440465,19
630720,34	4440630,09
629699,08	4440811,71
629931,85	4440303,84
629940,01	4440273,72
629945,4	4440024,16
629987,56	4439775,05
630003,00	4439773,92
630022,96	4439759,34
630036,7	4439732,01
630074,76	4439711,22
630095,74	4439724,04
630124,08	4439713,15
630161,13	4439726,22
630183,94	4439728,4
630202,71	4439746,68
630242,78	4439771,83
630261,61	4439774,91
630286,44	4439758,88
630300,12	4439788,09
630327,01	4439817,32
630372,14	4439839,73
630381,94	4439856,33
630399,21	4439860,69
630409,01	4439855,73
630439,5	4439869,87
630454,07	4439860,32
630463,71	4439876,71
630482,62	4439878,63
630492,05	4439887,18
630491,98	4439907,47
630498,41	4439910,00
630508,45	4439903,47
630519,36	4439904,81
630520,64	4439914,94
630511,57	4439936,49

1	2
630514,23	4439948,54
630537,15	4439962,8
630556,14	4439961,78
630570,08	4439978,84
630584,37	4439979,38
630591,64	4439987,91
630616,06	4439987,93
630635,67	4439992,9
630635,96	4440012,06
630659,12	4440028,24
630664,36	4440026,67
630716,26	4440069,76
630734,03	4440071,44
630750,25	4440046,37
630769,28	4440051,99
630814,17	4440029,02
630842,35	4440044,68
630876,47	4440039,3
630900,03	4440006,99
630906,73	4440002,77
630915,81	4440007,15
630921,26	4440019,84
630929,22	4440024,23
630938,58	4440022,22
630959,77	4440007,25
630965,78	4440007,16
630968,48	4440011,63
630969,32	4440017,24
630956,8	4440034,34
630947,08	4440037,5
630946,8	4440044,63
630951,77	4440049,82
630960,4	4440048,94
630983,43	4440030,94
630993,55	4440029,66
631026,83	4440043,44
631064,04	4440022,48
631085,64	4440021,56
631093,64	4440022,11
631099,7	4440026,35
631104,13	4440032,94
631103,78	4440052,99
631110,65	4440060,2
631127,84	4440058,92

1	2
631133,27	4440065,5
631168,94	4440068,3
631187,76	4440078,68
631220,3	4440079,16
631242,27	4440092,85
631274,25	4440093,72
631299,77	4440107,99
631319,49	4440089,7
631336,83	4440090,05
631340,35	4440095,91
631335,31	4440113,86
631346,65	4440123,94
631359,72	4440107,1
631368,46	4440089,66
631370,58	4440075,95
631377,86	4440067,83
631392,78	4440068,25
631400,32	4440073,7
631397,63	4440080,54
631406,42	4440089,75
631406,53	4440096,41
631401,93	4440101,14
631393,2	4440096,27
631385,86	4440096,00
631380,66	4440104,13
631378,32	4440120,56
631392,16	4440143,95
631399,61	4440144,2
631430,31	4440105,72
631443,37	4440104,14
631454,27	4440115,53
631452,09	4440145,71
631461,31	4440153,09
631480,99	4440152,93
631497,22	4440146,69
631507,63	4440152,87
631507,29	4440167,76
631512,59	4440172,12
631547,29	4440163,4
631559,54	4440149,77
631586,81	4440146,36
631558,67	4440194,82
631517,74	4440242,28
631443,64	4440303,38

1	2
631398,82	4440316,06
631343,24	4440344,88
631317,66	4440373,27
631261,88	4440388,09
631228,26	4440414,6
631222,65	4440439,69
631203,74	4440446,97
631195,89	4440457,09
631176,01	4440465,38
631146,9	4440479,89
631105,8	4440486,06
631070,6	4440495,63
631049,38	4440427,56
630852,8	4440465,00

## **2.6. Обеспечение доступа**

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельному участку:

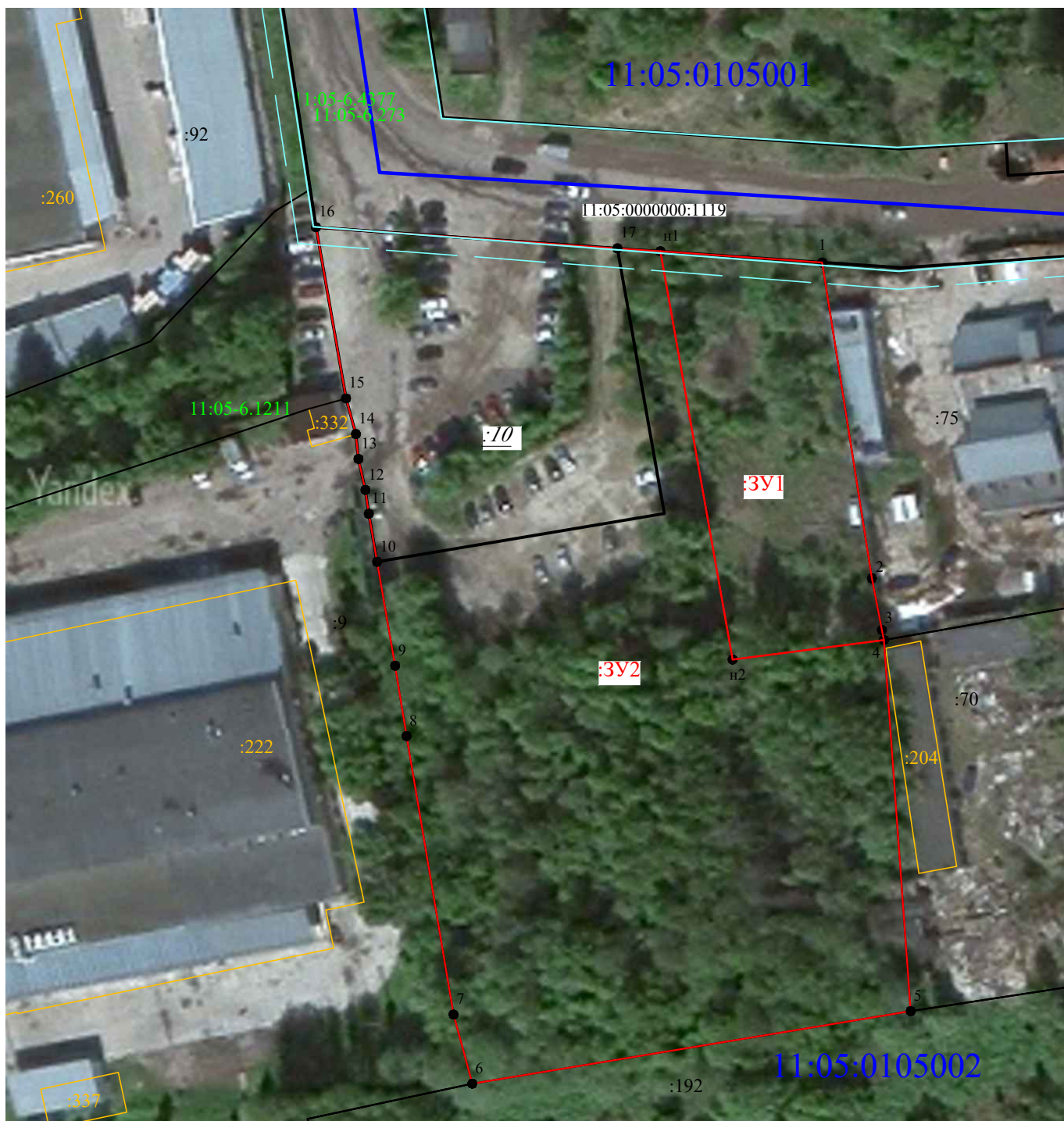
:ЗУ1 – через земельный участок 11:05:0000000:1119.

## **2.7. Основные показатели по проекту межевания**

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

# Проект межевания территории

Графическая часть.  
Чертеж межевания территории.

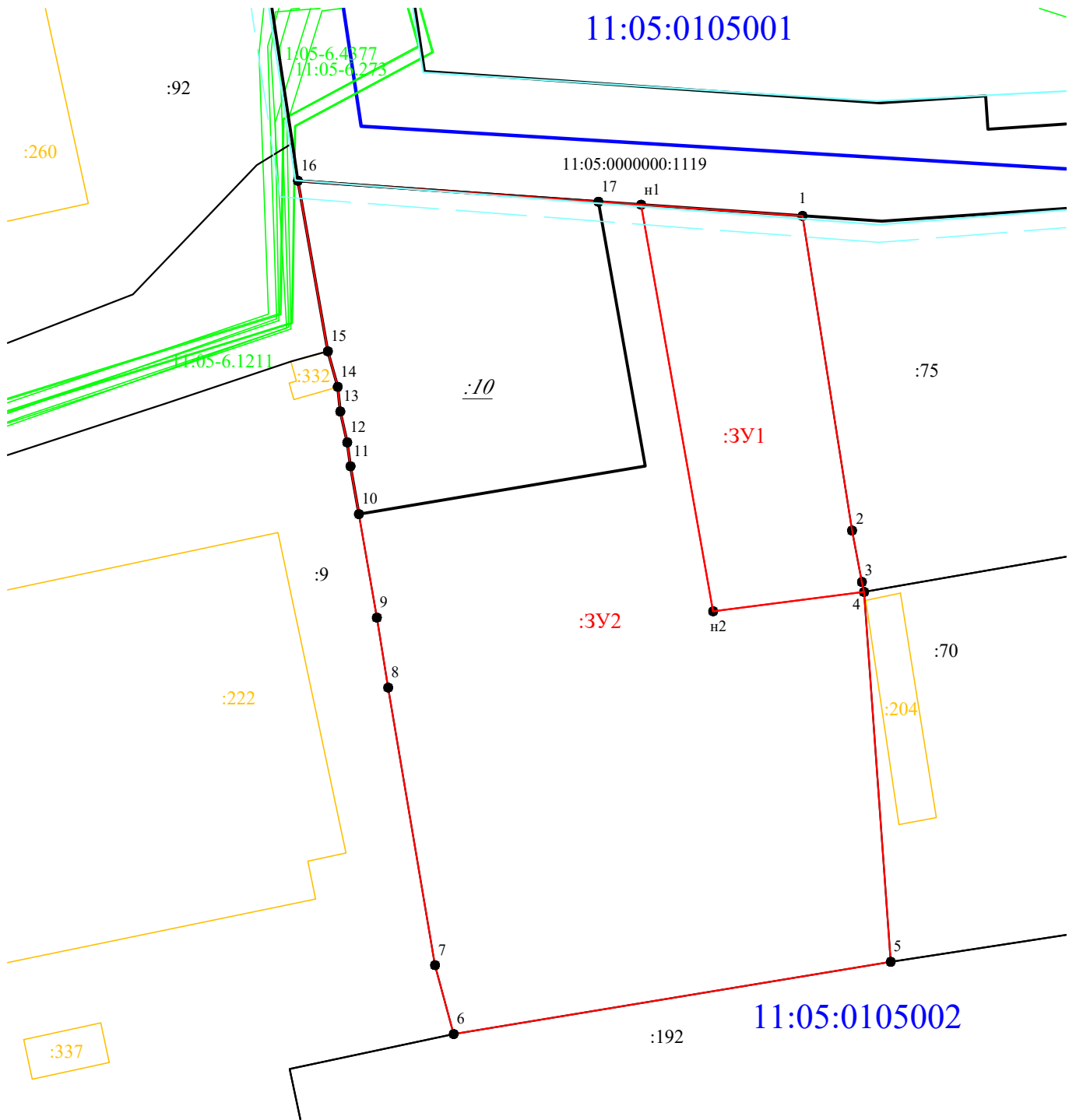


- 1**      Условные обозначения:
- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
  - - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
  - - объект капитального строительства
  - - граница охранный зоны
  - - граница кадастрового квартала
  - - граница территориальных зон
  - - красная линия
- 11:05:0501003** - номер кадастрового квартала
- :148** - кадастровый номер земельного участка
- :244** - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :ЗУ1** - образуемый земельный участок
- :10** - кадастровый номер земельного участка, прекращающего своё существование
- - линии отступа от красных линий









М 1:1000

Проект межевания территории

Графическая часть.  
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

-  1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - красная линия
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок
- :10 - кадастровый номер земельного участка, прекращающего своё существование
-  - линии отступа от красных линий

М 1:1000