

Заказчик: ООО «Лузалес»

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ)**

**Внесение изменений в документацию по
планировке территории (проект межевания
территории) в кадастровом квартале
11:05:0101006**

Директор

А. Н. Жилин

ООО «НОРД-ИНЖИНИРИНГ»

тел.89041016379,

адрес электронной почты: nord171@yandex.ru

г.Сыктывкар 2026 г.

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 1:2000	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	6
1	Цели и задачи проекта межевания территории	6
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	7
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	8
2.2	Доступ к образуемым земельным участкам	9
3	Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков	10
4	Сведения о границах территории	12
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию. Графическая часть Масштаб 1:2000	14
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	15
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	15
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 №12/3981 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006».	
2	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 30.07.2026 №7/3812 «О внесении в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006»	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть

- n1 - новая характерная точка границы земельного участка и ее номер

:ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка, путем перераспределения

— - граница формируемых земельных участков

— - охранный зона

— - граница существующего земельного участка

— - граница объекта капитального строительства

11:05:0101006 - обозначение кадастрового квартала

:193, :574 - кадастровый номер объекта капитального строительства

:1106 - кадастровый номер существующего земельного участка

						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 11:05:0101006		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Составил		Трухачева		08.2026г		Основная часть(Утверждаемая часть)		Стадия
Проверил		Жилин А.Н.		08.2026г				Лист
								Листов
						М 1:10000		000 "Норд-Инжиниринг"
								2026г.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006 г. Сыктывкара Республики Коми, осуществляется в целях образования двух земельных участков 11:05:0101006:ЗУ1 и 11:05:0101006:ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровым номером 11:05:0101006:1106 и с кадастровым номером 11:05:0101006:1136, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 3-я Промышленная с целью расположения нежилых зданий. Проект разработан по заказу ООО «Лузалес», на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 30.07.2026 № 7/3812 «О внесении в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006».

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

- 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;
- Кадастровый план территории на квартал 11:05:0101006 от 29.05.2026 № КУВИ-001/2026-25014299
- Топографическая съёмка, выполненная ООО «Норд-Инжиниринг» в мае 2026 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 № 12/3981 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления и 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 участков 11:05:0101006:ЗУ1 и 11:05:0101006:ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровым номером 11:05:0101006:1106 и с кадастровым номером 11:05:0101006:1136, расположенного по адресу: Российская Федерация,

Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 3-я Промышленная, в целях образования земельных участков непосредственно под обслуживание объектов капитального строительства нежилых зданий. На данном образуемом земельном участке с КН11:05:0101006:ЗУ2 расположены ОКСы:

1. Здание с КН 11:05:0101006:193, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, г.о. Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. 3-я Промышленная, стр. 33.
2. Здание с КН 11:05:0101006:574, расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. 3-я Промышленная, д. 33/1.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 2887520 кв.м.

2.Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

Проектом межевания территории предусмотрено формирование двух земельных участков.

2.1 Ведомость образуемых земельных участков:

Таблица 1

№ п/ п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	11:05:0101006	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная	Земли населенных пунктов	Производственная деятельность, Складские площадки, Склады, Общественное питание	11213
2	11:05:0101006	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица 2-я Промышленная	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг; обеспечение дорожного отдыха; стоянка транспортных средств; благоустройство территории	7126

Способ образования земельного: ЗУ1 и :ЗУ2 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0101006:1106 и 11:05:0101006:1136.

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Источник образования	Сведения о площади, включаемой в состав образуемого земельного участка, кв.м
11:05:0101006:ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0101006:1106	11213
	Итого:	
11:05:0101006:ЗУ2	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0101006:1136	6944
	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0101006:1106/п1	182
	Итого:	7126

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

Таблица 3

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	11:05:0101006:ЗУ1	11:05:0101006:1112, Земли общего пользования
2	11:05:0101006:ЗУ2	11:05:0101006:1112, Земли общего пользования

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

Каталоги координат в системе координат МСК-11 (зона 4), используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкар, представлены в таблицах:

Таблица 4

кадастровый квартал:	11:05:0101006				
кадастровый номер:	:3У1				
Площадь,(кв.м):	11213				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
н1	634796.55	4439312.70			90°28.1'
			ЮВ:0°43.5'	15.00	
н2	634781.55	4439312.89			180°23.5'
			ЮВ:1°7.1'	0.88	
н3	634780.67	4439312.91			249°44.0'
			ЮВ:70°51.0'	65.66	
н4	634759.13	4439374.93			199°53.7'
			СВ:89°15.3'	10.00	
н5	634759.26	4439384.93			91°13.5'
			ЮВ:1°58.2'	49.68	
н6	634709.61	4439386.64			173°46.7'
			ЮЗ:4°15.1'	45.60	
н7	634664.14	4439383.26			88°5.6'
			СЗ:83°50.6'	17.99	
н8	634666.07	4439365.37			179°24.8'
			СЗ:83°15.3'	85.57	
н9	634676.12	4439280.39			95°4.1'
			СВ:1°40.5'	15.05	
н10	634691.16	4439280.83			180°1.1'
			СВ:1°39.5'	27.99	
н11	634719.14	4439281.64			176°10.0'
			СЗ:2°10.5'	0.79	
н12	634719.93	4439281.61			268°25.4'
			ЮЗ:89°24.1'	13.42	
н13	634719.79	4439268.19			89°39.4'
			СЗ:0°15.3'	4.50	
н14	634724.29	4439268.17			90°18.2'
			СВ:89°26.5'	13.35	
н15	634724.42	4439281.52			89°21.9'
			СЗ:1°11.6'	0.48	
н16	634724.90	4439281.51			176°53.4'
			СВ:1°55.0'	37.97	
н17	634762.85	4439282.78			86°42.5'
			ЮЗ:88°37.5'	14.17	
н18	634762.51	4439268.61			85°29.8'
			СВ:3°7.8'	4.40	
н19	634766.90	4439268.85			93°41.1'
			СВ:89°26.7'	13.41	

н20	634767.03	4439282.26			89°1.0'
			СЗ:1°32.4'	29.39	
н21	634796.41	4439281.47			88°43.0'
			СВ:89°44.6'	31.23	
н1	634796.55	4439312.70			90°28.1'

Таблица 5

кадастровый квартал:	11:05:0101006				
кадастровый номер:	:3У2				
Площадь,(кв.м):	7126				
№ точки	Х (север)	У (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
н22	634847.50	4439267.80			88°55.1'
			ЮВ:89°42.4'	106.01	
н23	634846.96	4439373.81			91°1.8'
			ЮВ:0°44.2'	77.84	
н24	634769.13	4439374.81			270°0.6'
			СВ:89°15.3'	9.99	
н25	634769.26	4439384.80			104°34.8'
			ЮВ:15°19.5'	4.31	
н26	634765.10	4439385.94			142°27.1'
			ЮЗ:22°13.4'	2.78	
н27	634762.53	4439384.89			202°58.1'
			ЮВ:0°44.7'	3.27	
н5	634759.26	4439384.93			90°0.0'
			ЮЗ:89°15.3'	10.00	
н4	634759.13	4439374.93			160°6.3'
			СЗ:70°51.0'	65.66	
н3	634780.67	4439312.91			110°16.0'
			СЗ:1°7.1'	0.88	
н2	634781.55	4439312.89			179°36.5'
			СЗ:0°43.5'	15.00	
н1	634796.55	4439312.70			269°31.9'
			ЮЗ:89°44.6'	31.23	
н21	634796.41	4439281.47			180°0.5'
			ЮЗ:89°44.1'	13.00	
н28	634796.35	4439268.47			90°29.0'
			СЗ:0°44.8'	46.79	
н29	634843.14	4439267.86			180°2.5'
			СЗ:0°47.3'	4.36	
н22	634847.50	4439267.80			88°55.1'

4.Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает 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, в территориальной зоне П-2 (ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ). Зона предназначена для размещения производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Раздел 3. Материалы по обоснованию.
Графическая часть**

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- n1 - новая характерная точка границы земельного участка и ее номер
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка, путем перераспределения
- - граница формируемых земельных участков
- - охранный зона
- - граница публичного сервитута
- - граница существующего земельного участка
- - граница объекта капитального строительства

11:05:0101006 - обозначение кадастрового квартала

:19, :574 - кадастровый номер объекта капитального строительства

:1106 - кадастровый номер существующего земельного участка

Образуемые земельные участки целиком расположены в границах: приаэродромных территорий аэропорта Сыктывкар, сведения о которых внесены в ЕГРН - 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); 11:00-6.133 -Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона ,Приаэродромная территория, Номер 1; 11:05-6.662 Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) Охранная зона ВЛ-10кВт ТП-165-ТП-536-ТП-511-ТП-111-ТП-557-ТП-1023; 11:05-6.3721 - Зона публичного сервитута; С33 "Човский промузел"; С33 ОАО Комидорожная компания; Н-6 (3 пояс).

П-2 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ
ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ (П-2)

						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 11:05:0101006				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию. Графическая часть		Стадия	Лист	Листов
Составил		Трухачева			08.2026г				1	
Проверил		Жилин А.Н.			08.2026г	М 1:2000		ООО "Норд-Инжиниринг" 2026г.		

Раздел 3. 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 11:05:0101006 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 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.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертеж по обоснованию проекта межевания территории, на котором отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территории;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы территориальных зон.

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 30.07.2026 № 7/3812
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0101006

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжением главы МО ГО «Сыктывкар» - руководителя администрации от 28.01.2026 № 5г-р «О наделении правом подписи постановлений и распоряжений администрации МО ГО «Сыктывкар», на основании обращения общества с ограниченной ответственностью «Лузалес» администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить обществу с ограниченной ответственностью «Лузалес» организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 № 12/3981 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0101006».
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»



К.Н. Ващенко



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 05.12.2022 № 12/3981
г. Сыктывкар, Республика Коми

Об утверждении документации
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0101006

Руководствуясь ст.ст. 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 20 Устава МО ГО «Сыктывкар», с учетом протокола публичных слушаний от 25.10.2022 № 49, заключения Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» от 27.10.2022 администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала: 11:05:0101006 (в границах улицы 1-я Промышленная), разработанную филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.

И.о. главы МО ГО «Сыктывкар» -
руководителя администрации

В.Б. Голдин