



РК, г. Сыктывкар, Сысольское шоссе 1/3  
ИНН/КПП 1101071810/110101001 ОГРН 11091101002376  
e-mail: geo481180@mail.ru  
тел.: (8212) 48-11-80

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ  
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
кадастрового квартала 11:05:0101001  
г. Сыктывкар (внесение изменений)

**Государственный контракт № 3-ГКЗ/2023 от 01.08.2023 г.**

**Заказчик: ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО  
АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ  
ИМУЩЕСТВОМ В РЕСПУБЛИКЕ КОМИ**

Директор ООО "Гео-Эксперт"



Пленкин Е.А.

г. Сыктывкар  
2023

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
<b>ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ</b>		
1.	Введение	3
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (способы их образования), видах их разрешенного использования	5
3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имущество общего	5
4.	Обеспечение доступа к землям общего пользования	6
5.	Каталог координат земельных участков	6
<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
6.	Чертеж межевания территории	9
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>		
<b>ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ</b>		
7.	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	12

# **ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

## **1. ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0101001 в городе Сыктывкаре (внесение изменений) выполнен на основании:

- Государственного контракта № 3-ГКЗ/2023 от 01.08.2023 г..

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны, и границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом сельского поселения.

Основная задача проекта, это определение местоположения границ образуемых земельных участков. При формировании земельных участков необходимо учитывать внесенные сведения в единый государственный реестр недвижимости.

Проект межевания территории в границах кадастрового квартала 11:05:0101001 в городе Сыктывкаре (внесение изменений) разработан на основании:

- документов территориального планирования;
- правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 (в ред. от 17.02.2023 № 20/2023-308);
- Генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденного решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482 (в ред. от 17.02.2023 № 20/2023-307);
- норм градостроительного проектирования;
- требований технических регламентов и сводов правил, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Проект межевания территории разработан на топографической основе, выполненной в марте 2022 г. ООО "ГлавГеоСтрой".

Проектом межевания территории предусмотрено:

- образование 2-х земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для расположения и обслуживания здания с кадастровым номером 11:05:0101001:1907 (при проведении комплексных кадастровых работ в кадастровом квартале 11:05:0101001, проведенных в 2022 году, объект капитального строительства с кадастровым номером 11:05:0101001:1907 ошибочно привязан к другому земельному участку), исправление реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 11:05:0101001:2270 (обозначение в проекте межевания территории кадастрового квартала 11:05:0101001 - :ЗУ12).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (утвержденных решением Совета МО городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 (в ред. От 17.02.2023 № 20/2023-308)) рассматриваемая территория расположена в границах следующих территориальных зон:

- "Зона режимных территорий" (С-3.2)»;
- "Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный" (Ж-3);
- "Зона застройки индивидуальными жилыми домами" (Ж-4);
- "Зона улично-дорожной сети" (ИТ-2.5).

На чертеже межевания территории отражена следующая информация:

- границы существующих земельных участков;
- границы образуемых земельных участков;

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-11 зона 4, принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории г. Сыктывкар.

Площадь территории, на которую разработан проект межевания, составляет 40136 кв.м.

## **2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ) ВИДАХ ИХ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемых земельных участках, в том числе площади и о способе образования, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в Таблице 1

Таблица 1

Перечень образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору	Площадь земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
:ЗУ17	Земли населенных пунктов	Склад	6.9	161	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ18	Земли населенных пунктов	Склад	6.9	39	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

## **3. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору	Площадь земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
:ЗУ12	земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	39936	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

#### **4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОСТУПА К ЗЕМЛЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

<b>П/П</b>	<b>Условный номер земельного участка</b>	<b>Обеспечение доступа</b>
1	:ЗУ12	земли общего пользования
2	:ЗУ17	земли общего пользования
3	:ЗУ18	:ЗУ12

#### **5. КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Сведения о земельных участках**

Земельный участок:

:ЗУ12

*(Кадастровый номер или обозначение)*

Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
1	637 545,41	4 434 351,81	59	637 356,30	4 434 470,08
2	637 543,44	4 434 356,62	60	637 350,13	4 434 450,59
3	637 528,42	4 434 455,26	61	637 358,84	4 434 453,69
4	637 519,99	4 434 489,69	62	637 355,91	4 434 429,13
5	637 490,52	4 434 558,32	63	637 355,29	4 434 394,39
6	637 476,60	4 434 639,35	64	637 374,00	4 434 329,56
7	637 489,72	4 434 664,69	65	637 414,41	4 434 270,26
8	637 493,88	4 434 681,56	66	637 426,44	4 434 268,51
9	637 494,65	4 434 715,79	67	637 448,86	4 434 248,12
10	637 476,66	4 434 795,55	68	637 457,84	4 434 233,86
11	637 466,21	4 434 841,86	69	637 468,10	4 434 186,54
12	637 445,24	4 434 837,01	70	637 483,76	4 434 089,88
13	637 468,89	4 434 728,04	71	637 494,96	4 434 003,14
14	637 467,49	4 434 710,17	72	637 496,65	4 433 957,46
15	637 465,30	4 434 691,88	73	637 495,77	4 433 941,20
16	637 455,44	4 434 684,63	74	637 491,70	4 433 927,80
17	637 446,73	4 434 696,49	75	637 483,31	4 433 916,23
18	637 439,41	4 434 711,13	76	637 471,58	4 433 900,27
19	637 416,78	4 434 740,82	77	637 458,67	4 433 875,01
20	637 408,31	4 434 755,13	78	637 456,04	4 433 859,01
21	637 389,79	4 434 786,46	79	637 454,50	4 433 810,74
22	637 381,46	4 434 794,42	80	637 447,17	4 433 728,08
23	637 366,70	4 434 819,63	81	637 440,41	4 433 665,24
24	637 334,93	4 434 800,73	82	637 428,07	4 433 617,87
25	637 310,31	4 434 786,05	83	637 409,23	4 433 557,71
26	637 301,76	4 434 785,40	84	637 385,55	4 433 498,67
27	637 282,00	4 434 771,76	85	637 403,45	4 433 502,92
28	637 280,21	4 434 774,52	86	637 423,38	4 433 554,36
29	637 258,13	4 434 760,78	87	637 444,72	4 433 616,12
30	637 266,03	4 434 748,09	88	637 454,38	4 433 662,56
31	637 246,50	4 434 735,93	89	637 460,88	4 433 726,58
32	637 226,97	4 434 723,78	90	637 466,41	4 433 809,27
33	637 209,99	4 434 713,21	91	637 469,13	4 433 856,59
34	637 189,56	4 434 729,30	92	637 471,96	4 433 871,79
35	637 180,37	4 434 733,67	93	637 483,05	4 433 891,88
36	637 170,93	4 434 731,58	94	637 494,29	4 433 909,36
37	637 178,25	4 434 728,96	95	637 503,93	4 433 922,26
38	637 188,62	4 434 721,02	96	637 509,75	4 433 939,11
39	637 208,80	4 434 687,65	97	637 510,19	4 433 958,91
40	637 215,98	4 434 691,75	98	637 509,45	4 434 004,85
41	637 280,24	4 434 729,45	99	637 498,05	4 434 092,86
42	637 275,48	4 434 737,08	100	637 482,78	4 434 189,62
43	637 282,42	4 434 741,42	101	637 470,20	4 434 240,71
44	637 273,33	4 434 759,84	102	637 457,27	4 434 275,37
45	637 281,49	4 434 764,47	103	637 456,55	4 434 276,86
46	637 286,07	4 434 767,06	104	637 455,71	4 434 278,28
47	637 296,86	4 434 773,17	105	637 454,76	4 434 279,63
48	637 298,14	4 434 770,94	106	637 453,70	4 434 280,90
49	637 317,85	4 434 781,90	107	637 452,52	4 434 282,07
50	637 344,19	4 434 736,14	108	637 451,27	4 434 283,15
51	637 365,10	4 434 699,83	109	637 444,79	4 434 288,23
52	637 387,82	4 434 660,34	110	637 442,09	4 434 286,82
53	637 411,09	4 434 619,92	111	637 438,97	4 434 292,84
54	637 434,44	4 434 598,26	112	637 427,25	4 434 302,01
55	637 409,91	4 434 570,64	113	637 404,49	4 434 329,89
56	637 406,80	4 434 565,92	114	637 394,51	4 434 351,23
57	637 373,42	4 434 495,50	115	637 389,18	4 434 362,51
58	637 363,11	4 434 476,52	116	637 381,19	4 434 403,50

1	2	3	1	2	3
117	637 380,55	4 434 425,99	139	637 586,56	4 434 309,77
118	637 385,06	4 434 442,22	140	637 592,86	4 434 308,49
119	637 393,12	4 434 449,90	141	637 615,81	4 434 312,37
120	637 390,32	4 434 456,16	142	637 634,94	4 434 315,75
121	637 399,92	4 434 460,45	143	637 647,91	4 434 317,07
122	637 408,83	4 434 476,89	144	637 660,35	4 434 316,46
н5	637 413,46	4 434 486,64	145	637 664,77	4 434 315,35
н4	637 410,53	4 434 495,01	146	637 672,41	4 434 312,41
н3	637 418,79	4 434 497,87	147	637 676,71	4 434 309,01
123	637 441,73	4 434 546,21	148	637 684,06	4 434 297,16
124	637 447,75	4 434 552,99	149	637 690,82	4 434 300,49
125	637 444,95	4 434 558,63	150	637 681,21	4 434 316,01
126	637 470,80	4 434 570,52	151	637 678,88	4 434 317,94
127	637 482,41	4 434 545,91	152	637 666,08	4 434 322,88
128	637 500,03	4 434 509,57	153	637 662,66	4 434 323,73
129	637 501,99	4 434 505,51	154	637 650,89	4 434 325,23
130	637 511,23	4 434 486,45	155	637 647,18	4 434 325,30
131	637 522,61	4 434 446,13	156	637 635,90	4 434 324,19
132	637 536,43	4 434 353,01	157	637 632,24	4 434 323,69
133	637 537,63	4 434 349,87	158	637 591,10	4 434 315,90
134	637 546,87	4 434 338,84	159	637 582,88	4 434 315,62
135	637 557,57	4 434 327,78	160	637 575,78	4 434 318,66
136	637 571,12	4 434 315,63	161	637 562,00	4 434 330,67
137	637 573,94	4 434 312,52	162	637 549,80	4 434 345,07
138	637 579,28	4 434 310,07	1	637 545,41	4 434 351,81

Вырез 1 из 1

163	637 421,93	4 434 723,63	171	637 442,18	4 434 605,55
164	637 377,73	4 434 791,39	172	637 446,35	4 434 608,05
165	637 358,13	4 434 803,99	173	637 449,92	4 434 639,43
166	637 322,21	4 434 784,33	174	637 452,38	4 434 640,53
167	637 358,67	4 434 721,13	175	637 449,61	4 434 646,87
168	637 392,32	4 434 662,81	176	637 453,16	4 434 679,80
169	637 419,13	4 434 624,02	177	637 431,36	4 434 712,14
170	637 439,49	4 434 603,63	163	637 421,93	4 434 723,63

Земельный участок: :ЗУ17

(Кадастровый номер или обозначение)

Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
н1	637 431,64	4 434 490,95	н5	637 413,46	4 434 486,64
н2	637 428,10	4 434 501,09	н6	637 414,07	4 434 484,88
н3	637 418,79	4 434 497,87	н1	637 431,64	4 434 490,95

Земельный участок: :ЗУ18

(Кадастровый номер или обозначение)

Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	2	3	1	2	3
н5	637 413,46	4 434 486,64	н4	637 410,53	4 434 495,01
н3	637 418,79	4 434 497,87	н5	637 413,46	4 434 486,64

Конец сведений о земельных участках



Масштаб 1:4 000

**Условные обозначения:**

- 11:05:0201020 - граница и номер кадастрового квартала (граница разработки ПМТ)
- :375  
5525 - границы и номер образуемых земельных участков с указанием проектируемой площади
- 13 - адрес земельного участка по сведениям в ЕГРН
- :183  
733 - кадастровый номер земельного участка с указанием его фактической площади

						Государственный контракт № 3-ГКЗ/2023 от 01.08.2023 г.			
						Документация по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0101001			
Изм.	Кол.уч.	Лис т	№ док	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Пленкин Е.А.			10.23г.		ПМ	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:4000	ООО "Гео-Эксперт"		



Масштаб 1:1 000

**Условные обозначения:**

11:05:0201020



- граница и номер кадастрового квартала (граница разработки ПМТ)

:3У5  
5525



- границы и номер образуемых земельных участков с указанием проектируемой площади

13

- адрес земельного участка по сведениям в ЕГРН

:183  
733

- кадастровый номер земельного участка с указанием его фактической площади

						Государственный контракт № 3-ГК3/2023 от 01.08.2023 г.				
						Документация по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0101001				
Изм.	Кол.уч.	Лис т	№ док	Подп.	Дата					
Разработал		Пленкин Е.А.			10.23г.	Проект межевания территории. Основная часть.		Стадия	Лист	Листов
								ПМ	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:1000		ООО "Гео-Эксперт"		

## МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

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

В границах указанной территории, утверждены и не установлены красные линии.

В границах указанной территории особо охраняемые природные территории (ООПТ) местного и регионального значения, а также зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия отсутствуют.

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

:ЗУ12

Территориальная зона - С-3.2, ИТ-2.5, Ж-4

- Н-14 (5, 3, 3 (7), 6) Приаэродромная территория;
- Н-7 водоохранная зона (р. Човью);
- Н-1 Санитарно-защитные зона (кладбище);
- Н-11 Зоны охраняемых объектов;
- Н-3 Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии).

:ЗУ17

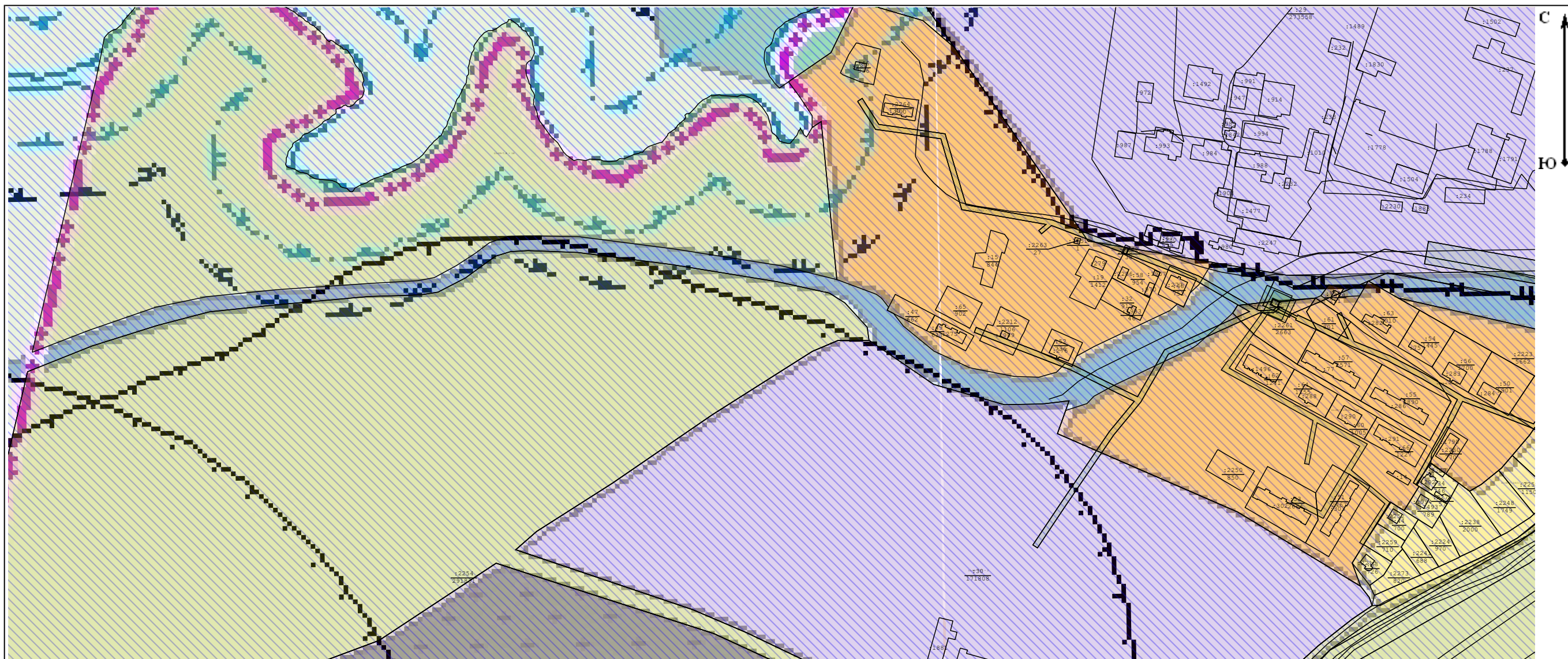
Территориальная зона - ЖЗ

- Н-14 (5, 3, 3 (7), 6) Приаэродромная территория;

:ЗУ18

Территориальная зона - ИТ-2.5

- Н-14 (5, 3, 3 (7), 6) Приаэродромная территория;



Масштаб 1:4 000

**Условные обозначения:**

- 11:05:0201020 - граница и номер кадастрового квартала (граница разработки ПМТ)
- $\frac{183}{733}$  - кадастровый номер земельного участка с указанием его фактической площади
- - Границы зоны с особыми условиями использования территорий
- Н-14 (5, 3, 3 (7), 6) Приаэродромная территория
- Н-1 - Санитарно-защитные зоны (кладбище)
- Н-7 - Водоохранная зона (р. Човью)
- Н-11 - Зоны охраняемых объектов
- Н-3 - Охранная зона объектов электроэнергетики

						Государственный контракт № 3-ГК3/2023 от 01.08.2023 г.			
						Документация по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0101001			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	Проект обоснования территории. Основная часть.	Стадия	Лист	Листов
	Разработал	Пленкин Е.А.			10.23г.		ПМ	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:4000		ООО "Гео-Эксперт"	