

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КОМПАС»

(ООО «КОМПАС»)

Бабушкина, д. 22, г. Сыктывкар, Республика Коми, 167000

т./ф. (8212) 243033, 89048670749

ОГРН 1101101003728 ИНН 1101079785 КПП 110101001

COMPAS.RK@mail.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)
ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ), УТВЕРЖДЕННУЮ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ
МО ГО «СЫКТЫВКАР» ОТ 19.08.2022 № 8/2561
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 11:05:0401001»**

Контракт от 18.11.2025 № 10/2025,
заключенный с УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар»

Генеральный директор
ООО "КОМПАС"



О.Н. Леканова

г. Сыктывкар
2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		3
1. Основная часть		6
1.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	6
1.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	7
1.3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации	7
1.4	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	8
2. Материалы по обоснованию		9
3. Приложение		16
3.1	Постановление администрации МО ГО "Сыктывкар" от 14.11.2025 № 11/4627 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0401001»	16
Графическая часть		
Чертеж межевания территории. Масштаб 1:10 000		
Чертеж по обоснованию проекта межевания территории с отображением границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:10 000		

ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001» разработана в рамках выполнения контракта от 18.11.2025 № 10/2025, заключенного с УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар».

Основанием для выполнения работ являются следующие документы:

1. Контракт на выполнение работ от 18.11.2025 № 10/2025, заключенный с УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар».
2. Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 14.11.2025 № 11/4627 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0401001».
3. Топографическая съемка, выполненная ООО "КОМПАС" 18.11.2025 г.

Целью внесения изменений в проект межевания территории является изменение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а так же изменение перечня образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, и сведений о площади таких земельных участков в случае, если площадь земельного участка, полученная в результате выполнения кадастровых работ, отличается от площади земельного участка, указанной в утвержденном проекте межевания территории, более чем на 10 процентов.

ООО «КОМПАС» была проведена топографическая съемка 18.11.2025 г. и в результате был сформирован топографический план в масштабе 1:10 000.

При подготовке проекта была использована следующая нормативная документация:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 26.05.2011 г. № 244);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Действующее законодательство в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде» (в ред. от 15.09.2016);
- Воздушный кодекс РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 № 222 "Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон";
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

- Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 14.11.2025 № 11/4627 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0401001»;

- Генеральный план МО ГО "Сыктывкар", утвержденный решением Совета МО ГО "Сыктывкар" от 11.12.2009 № 26/12-482 (в редакции от 28.03.2024 № 29/2024-419);

- Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар", утвержденные решением Совета МО ГО "Сыктывкар" от 30.04.2010 № 31/04-560 (с изм. от 19.06.2025 № 41/2025-572);

- Документация по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0401001».

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

При подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков 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.

Граница образуемого земельного участка не пересекает границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Его образование не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

В административном отношении образуемый земельный участок находится на территории Республики Коми, г. Сыктывкар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар", утвержденных решением Совета МО ГО "Сыктывкар" от 30.04.2010 № 31/04-560 (с изм. от 19.06.2025 № 41/2025-572) образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне – С-1 - зона кладбищ.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, образуемые земельные участки расположены в кадастровом квартале 11:05:0401001.

Документацией по планировке территории предусмотрено образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Доступ к образуемому земельному участку будет обеспечен через земельный участок (территорию) общего пользования.

Таблица 1. Сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Условный номер формируемого участка	Площадь формируемого участка (кв.м)	Адресная характеристика	Способ образования
1	11:05:0401001:3У1	197486	Российской Федерации, Республики Коми, городского округ Сыктывкар	Образование из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
Итого:		197486	-	-

1.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Документацией по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001» не предусматривается образование земельного участка, который будет отнесен к территории общего пользования или имуществу общего пользования.

1.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации

В соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар", утвержденных решением Совета МО ГО "Сыктывкар" от 30.04.2010 № 31/04-560 (в редакции от 30.05.2024, с изм. от 10.09.2024) образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне – С-1 – зона кладбищ.

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков в территориальной зоне С-1 с видом разрешенного использования: ритуальная деятельность составляют 5000 (не подлежит установлению) кв.м.

Таблица 3. Сведения о виде разрешенного использования образуемых и уточняемых земельных участков

№ п/п	Условный номер формируемого участка	Площадь формируемого участка (кв.м)	Адресная характеристика	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (части)
1	11:05:0401001:ЗУ1	197486	Российской Федерации, Республики Коми, городского округ Сыктывкар, г. Сыктывкар	Ритуальная деятельность

1.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, совпадают с границами образуемого земельного участка.

Система координат: МСК 11 зона 4

Кадастровый номер исходного участка/кадастровый номер квартала	Условный номер формируемого участка (части земельного участка)	Номер точки	X (север)	Y (восток)
11:05:0401001	:ЗУ1	1	633269,35	4451656,33
		2	633451,97	4451979,1
		3	633536,64	4452120,74
		4	633700,78	4452375,51
		5	633558,94	4452492,2
		6	633537,65	4452509,71
		7	633216,55	4452115,36
		8	633075,22	4451946,71
		9	633224,77	4451816,48
		10	633225,47	4451756,92
		11	633253,99	4451717,41
		12	633196,45	4451680,06
		1	633269,35	4451656,33

2. 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 территории;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;
- 6) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001» 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. на проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия;
- схему границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, т.к. на проектируемой территории отсутствуют земли лесного фонда.

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 РФ.

В таблице 4 представлен перечень зон с особыми условиями использования территории, в которых расположен образуемый земельный участок.

Таблица 4. Перечень зон с особыми условиями использования территории в которых расположен образуемый земельный участок

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
1	11:00-6.47	Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона	Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ст.47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ);
2	11:00-6.44	Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар	<p>На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:</p> <p>1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;</p> <p>2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;</p> <p>3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;</p> <p>4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p> <p>5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;</p> <p>6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;</p> <p>7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям (ст.47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ)</p>
3	11:00-6.48	Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона	Запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (ст.47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ)
4	11:00-6.45	Приаэродромная территория	Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
		аэропорта Сыктывкар. Третья подзона	Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ст.47 Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 № 60-ФЗ)
5	Н-1	Санитарно-защитные зоны (кладбище Краснозатонское) и (кладбище Краснозатонское – расширение)	<p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.</p> <p>Санитарно-защитные зоны устанавливаются в отношении действующих, планируемых к строительству, реконструируемых объектов капитального строительства, являющихся источниками химического, физического, биологического воздействия на среду обитания человека (далее - объекты), в случае формирования за контурами объектов химического, физического и (или) биологического воздействия, превышающего санитарно-эпидемиологические требования.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".</p> <p>Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.</p> <p>Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, застройщиком за счет собственных средств разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.</p> <p>В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
			<p>Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.</p> <p>С 15.03.2018 вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 N 222 "Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон".</p> <p>Постановлением определен порядок установления, изменения и прекращения существования санитарно-защитных зон, а также особенности использования расположенных в этих зонах земельных участков.</p> <p>Согласно данному Постановлению решение об установлении (изменении, прекращении существования) санитарно-защитной зоны принимается в зависимости от санитарной классификации объекта Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор) или ее территориальными органами.</p> <p>Сведения о создании санитарно-защитной зоны вносятся в Единый государственной реестр недвижимости, а сама санитарно-защитная зона считается установленной со дня внесения соответствующих сведений.</p>
6	Н-7	Водоохраные зоны (ручей)	Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
7	Н-7	Водоохраные зоны (р. Вычегда)	<p>Ширина водоохраных зон и прибрежных защитных полос определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ.</p> <p>В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов</p>

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
			<p>капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.</p> <p>В границах водоохранных зон запрещаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; - размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; - осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; - движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; - строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; - хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; - сброс сточных, в том числе дренажных, вод; - разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). <p>В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p>
8	Н-8	Прибрежные	Ограничения использования земельных участков и объектов

Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001»

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
		защитные полосы (ручей)	<p>капитального строительства на территории прибрежных защитных полос устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.</p> <p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории прибрежных защитных полос определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом Российской Федерации.</p> <p>В соответствии с указанным режимом на территории прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями для водоохранных зон запрещается:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн. <p>Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.</p> <p>Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.</p> <p>Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.</p> <p>На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.</p>
9	Н-6	Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: 2 и 3 пояс (хозяйственно-питьевой водопровод МО «Эжвинский район» г. Сыктывкар)	<p>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения", СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*", СанПиН 2.1.5.980-00. "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".</p> <p>Основной целью создания и обеспечения режима в зонах санитарной охраны является охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.</p> <p>Территория первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.</p>
10	Н-6	Зоны санитарной охраны источников	<p>спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.</p>

№ п/п	Реестровый номер (условное обозначение)	Вид/наименование	Ограничение использование земельного участка
		<p>питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: 2 и 3 пояс (источник водоснабжения ОАО «Сыктывкарский водоканал»)</p>	<p>Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.</p> <p>Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.</p> <p>В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.</p> <p>Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.</p> <p>На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проведение авиационно-химических работ; - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками; - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод; - складирование навоза и мусора; - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов; - размещение стоянок транспортных средств; - проведение рубок лесных насаждений. <p>В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго и третьего поясов запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;</p> <p>В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго пояса кроме ограничений, указанных выше, запрещается применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.</p>

3. ПРИЛОЖЕНИЯ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»



«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӢН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКОНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӢМ

от 14.11.2025 № 11/4627
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0401001

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 управления архитектуры, городского строительства и землепользования МО ГО «Сыктывкар» администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить управлению архитектуры, городского строительства и землепользования МО ГО «Сыктывкар» проведение работ по подготовке документации по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001».

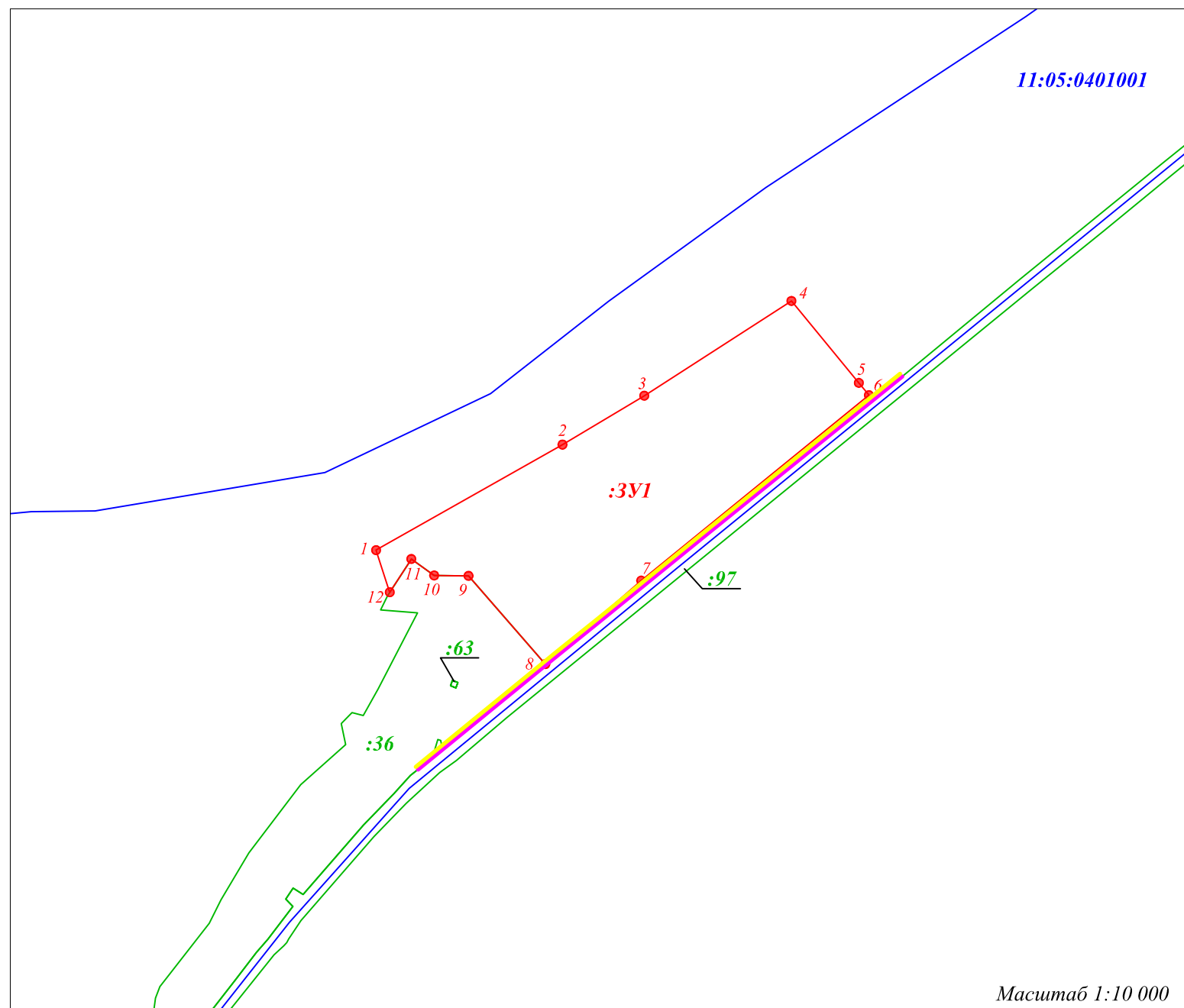
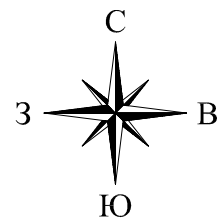
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия и подлежит официальному опубликованию.

3. Срок действия настоящего постановления - 3 (три) месяца со дня его принятия.

Заместитель руководителя
администрации МО ГО «Сыктывкар»

К.Н. Ващенко

Чертеж межевания территории



- Условные обозначения:
- 11:05:0401001** - номер кадастрового квартала;
 - :1479** - границы земельных участков, установленных в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ЕГРН, номер земельного участка;
 - 1** - граница образуемого земельного участка, номер поворотной точки;
 - :3У1** - условный номер образуемого земельного участка;
 - - красная линия;
 - - линия отступа от красной линии.

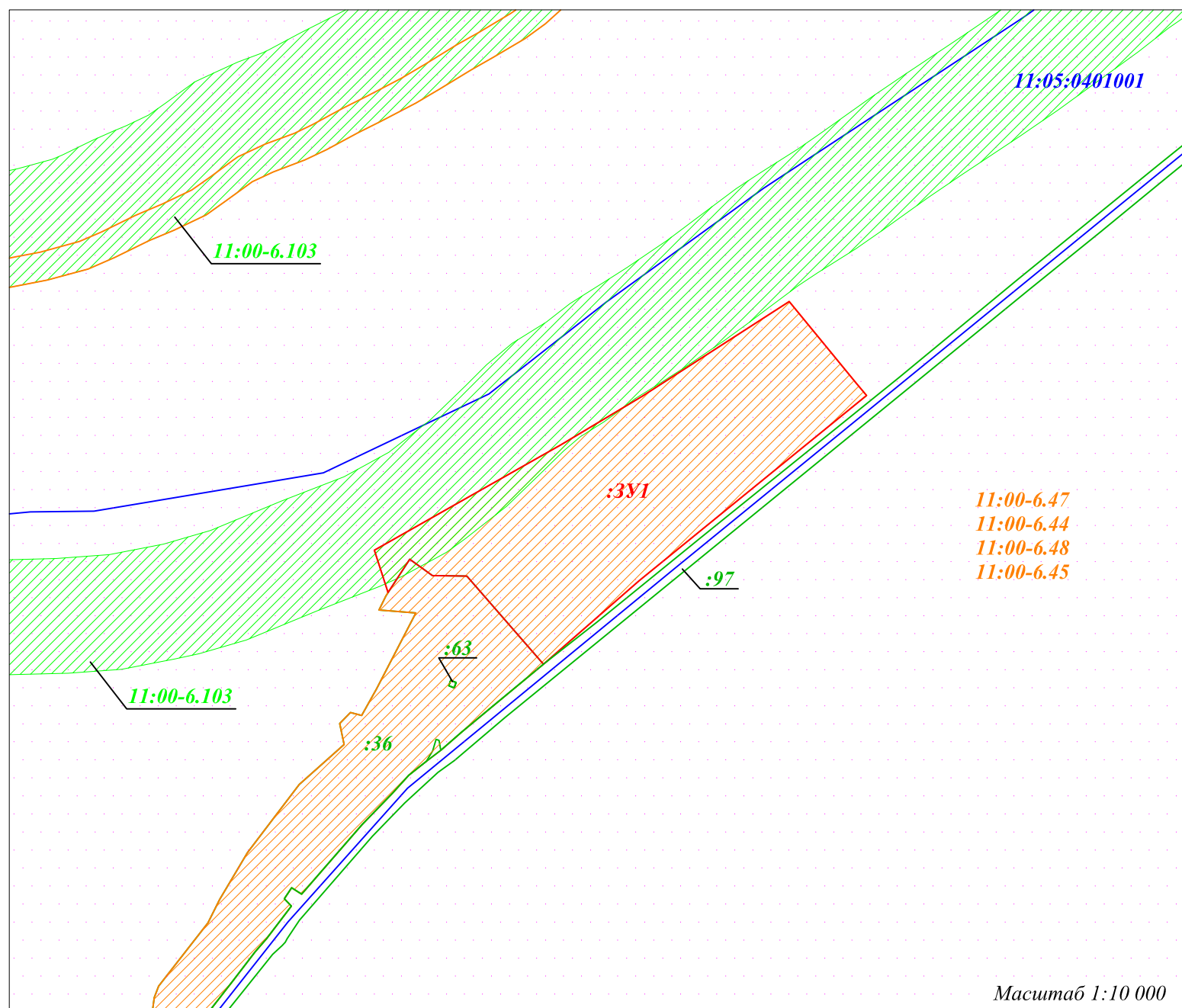
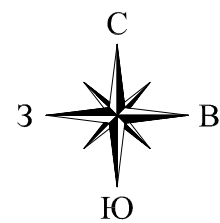
Масштаб 1:10 000

Примечание:

1. Система координат: МСК 11 зона 4.
2. В рамках проекта межевания территории образование земельных участков, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд не проводится.
3. Перечень координат характерных точек представлен в текстовой части.

						Заказчик УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар» Контракт от 18.11.2025 № 10/2025			
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Выполнил						Чертеж межевания территории Масштаб 1:10 000	ООО "КОМПАС"		
Леканова О.Н.									

Чертеж по обоснованию проекта межевания территории с отображением границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, существующих объектов капитального строительства



Масштаб 1:10 000

Условные обозначения:

- 11:05:0401001** - номер кадастрового квартала;
- :1479** - границы земельных участков, установленных в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ЕГРН, номер земельного участка;
- 1** - граница образуемого земельного участка, номер поворотной точки;
- :3У1** - условный номер образуемого земельного участка.

Зоны с особыми условиями использования территории:

- приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар.
- Шестая, Пятая, Третья подзоны (реестровые номера 11:00-6.47, 11:00-6.44, 11:00-6.48, 11:00-6.45);
- Н-1 Санитарно-защитные зоны (кладбище Краснозатонское) и (кладбище Краснозатонское - расширение);
- Н-7 Водоохранные зоны (ручей);
- Н-7 Водоохранные зоны (р. Вычегда);
- Н-8 Прибрежные защитные полосы (ручей);
- Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: 2 и 3 пояс (хозяйственно-питьевой водопровод МО «Эжвинский район» г. Сыктывкар);
- Н-6 Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: 2 и 3 пояс (источник водоснабжения ОАО «Сыктывкарский водоканал»);
- территорияльная зона С-1 "Зона кладбищ";

Примечание:

1. Система координат: МСК 11 зона 4.
2. В границах проекта межевания территории ООПТ местного значения отсутствуют.
3. Объекты культурного наследия в границах проекта межевания отсутствуют.

						Заказчик УАГСиЗ администрации МО ГО «Сыктывкар» Контракт от 18.11.2025 № 10/2025			
						Документация по планировке территории (проект межевания территории) по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.08.2022 № 8/2561 «Об утверждении документации по планировке территории в кадастровом квартале 11:05:0401001»			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект межевания территории)	Стадия	Лист	Листов
								1	1
						Чертеж по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:10 000		ООО "КОМПАС"	