

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОРПОРАЦИЯ»**

**Проект межевания территориальной зоны ОД2, в части земельных  
участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

**02-2025-ПМТ**

Сургут 2025г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВАЯ КОРПОРАЦИЯ»

Проект межевания территориальной зоны ОД2, в части земельных  
участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

02-2025-ПМТ

Директор



И.В. Малиновский

Проект разработан авторским коллективом в составе:

1. Главный инженер проекта
2. Кадастровый инженер



Кравченко А.В.

Кравченко А.В.

## Содержание

Обозначение	Наименование	Примечание
	Содержание	2
	Материалы основной (утверждаемой) части проекта межевания территории	
02-2025-ПМТ.ТЧ	<b>Текстовая часть</b>	
	1. Введение	3
	2. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания	4
	2.1. Границы территории межевания	5
	2.2. Сведения о территории межевания	6
	2.3. Сведения о земельных участках	7
	2.4. Сведения о границах элемента планировочной структуры	8
	3. Проектное решение	9
	3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	9
	3.2. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий	12
	3.3. Публичные сервитуты	13
	<b>Графическая часть</b>	
02-2025-ПМТ-1	Чертеж межевания территории	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
02-2025-ПМТ-2	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	

						02-2025-ПМТ.ТЧ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Составил		Кравченко А.В.			02.25	<div>Текстовая часть</div>		
Проверил		Кравченко А.В.			02.25			
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						ООО ЗКК		

## 1. Введение

Межевание территории осуществляется на основе сведений о земельных участках, полученных в филиале ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре.

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков, установленных в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

Исходные данные:

- техническое задание на разработку проекта межевания территории территориальной зоны ОД2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.

- градостроительный кодекс Российской Федерации

- земельный кодекс Российской Федерации;

- правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные Постановлением Администрации города Сургута № 3651 от 11.05.2022г.;

- постановлением Администрации города Сургута № 6136 от 25.11.2024г. «О внесении изменений в постановление Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута»;

- постановлением Администрации города Сургута № 670 от 12.02.2025г. «О принятии решения о разработке проекта межевания территории ОД2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4;

- генеральный план муниципального образования городского округа город Сургут, утвержденный решением Думы города Сургута от 18.04.2017 № 107-VI ДГ;

- решение Думы города Сургута от 03.12.2024 № 703-VII ДГ «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»;

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

						02-2025-ПМТ.ТЧ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Составил		Кравченко А.В.			02.25	Текстовая часть		Стадия	Лист	Листов
Проверил		Кравченко А.В.			02.25			П	1	1
								ООО ЗКК		

- СНиП 11-04-2003 «Инструкции о порядке, разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- в качестве топографических материалов, использована топографическая съемка М 1:500.
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – Выписка из ЕГРН) № КУВИ-001/2024-309960582 от 22.12.2024г.;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – Выписка из ЕГРН) № КУВИ-001/2024-309960699 от 22.12.2024г.;

**2. Характеристика территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания**

**2.1. Границы территории межевания**

В административном отношении участки работ расположены на территории, парковой зоны города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Общая площадь проекта межевания территории составляет 8342 кв.м.

Согласно кадастровому делению территории города Сургута, проектируемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 86:10:0101188.

Перечень координат характерных точек границ межевания территории указан в таблице 1.

Таблица 1. Перечень координат характерных точек границ межевания территории

№ точки	Координаты (МСК-86)	
	X	Y
1	984129,92	3569700,27
2	984114,20	3569727,33
3	984112,41	3569731,09
4	984111,11	3569733,04
5	984097,49	3569753,65
6	984091,18	3569764,15
7	984077,04	3569757,33
8	984063,21	3569774,22
9	984044,87	3569762,66

№ точки	Координаты (МСК-86)	
	X	Y
10	984023,67	3569744,18
11	984012,31	3569739,05
12	984019,66	3569721,34
13	984040,44	3569672,14
14	984074,81	3569636,44
15	984091,05	3569648,11
16	984098,52	3569705,36
1	984129,92	3569700,27

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	02-2025-ПМТ.ТЧ			

2.2. Сведения о территории межевания

По климатическим условиям район приравнен к Крайнему Северу. Климат континентальный. Зима холодная, продолжительная — со второй половины октября до середины апреля. Средняя температура января — −20 °С. Устойчивый снежный покров с конца октября по начало мая. Весна прохладнее осени, заморозки возможны в любой месяц лета. Лето умеренно-тёплое, средняя температура июля — +18,2 °С.

Рельеф микрорайона ровный, техногенно нарушен в результате жилой застройки, с перепадами высот 1.23 метра. Абсолютные отметки поверхности составляют в среднем 39.55-40.78 метров.

В геологическом строении принимают участие современные техногенные отложения, среднечетвертичные отложения озерно-аллювиального генезиса, представленные слоями песчаных и суглинистых грунтов.

В границах проектируемой территории расположены объекты капитального строительства:

- нежилые здания;
- сеть электроснабжения;
- сети линии связи.

Земли в границах проектируемой территории относятся к населенным пунктам.

Земельные участки, входящие в границы межевания территории, являются неразграниченной государственной собственностью и частной собственностью.

Согласно правилам землепользования и застройки, на территории города Сургута, утвержденным постановлением Администрации города Сургута № 6136 от 25.11.2024г. «О внесении изменений в постановление Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», территория межевания расположена в зона размещения коммерческого назначения (ОД2).

В границах межевания территории отсутствуют особо охраняемые природные территорий регионального, краевого и федерального значения. Памятники истории и культуры в границах межевания территории не выявлены.

2.3. Сведения о земельных участках

Сведения о земельных участках, расположенных в границах межевания территории приведены в таблице 2.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	территория межевания расположена в зона размещения коммерческого назначения (ОД2).											
			В границах межевания территории отсутствуют особо охраняемые природные территорий регионального, краевого и федерального значения. Памятники истории и культуры в границах межевания территории не выявлены.											
			2.3. Сведения о земельных участках											
			Сведения о земельных участках, расположенных в границах межевания территории приведены в таблице 2.											

Таблица 2 - Сведения о существующих земельных участках

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Разрешенное использование	Форма собственности (обременение)
1	86:10:0101188:68	6719	под комплекс зданий: административно-бытовой корпус, сооружение 1 - котельную, сооружение 2 - столярный цех, сооружение 3 - лесопильный цех, автономная газовая водогрейная котельная, сооружение 4 - гараж №1, сооружение 5 - гараж №2, теплый склад, сооружение 6 -склад, сооружение 7 – овощехранилище	Частная
2	86:10:0101188:4	470	под комплекс зданий: административно-бытовой корпус, сооружение 1 - котельную, сооружение 2 - столярный цех, сооружение 3 - лесопильный цех, автономная газовая водогрейная котельная, сооружение 4 - гараж №1, сооружение 5 - гараж №2, теплый склад, сооружение 6 -склад, сооружение 7 – овощехранилище	Земельный участок находящийся в неразграниченно й государственной собственности

2.4 Сведения о границах элемента планировочной структуры

Данным проектом границы элемента планировочной структуры не разрабатывались.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	02-2025-ПМТ.ТЧ			



3. Проектное решение

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

Проектом межевания территории предусмотрено

Проектом межевания территории предусмотрены следующие способы образования земельных участков:

- перераспределение земельных участков (статья 11.7 ЗК РФ).

Образование земельных участков должно соответствовать требованиям статьи 11.9 ЗК РФ.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 4.

Сведения о координатах образуемых земельных участков характерных точек границ в системе координат МСК-86, зона 3, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости приведены в таблице 5.

Таблица 4 - Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Условный номер образуемого участка	Площадь, кв. м	Кадастровый (условный) номер исходного земельного участка	Способ образования земельного участка	Разрешенное использование	Местоположение
1	:ЗУ1	8342	86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1. Оказание услуг связи. Код 3.2.3*. (*для данного вида разрешенного использования земельного участка, требуется получение разрешения на условно разрешенного вид)	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, парковая зона.

1. Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные постановлением Администрации города Сургута № 6136 от 25.11.2024г. «О внесении изменений в постановление Администрации города от 11.05.2022 № 3651 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», соответствуют виду разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
2. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
3. Площадь земельного участка подлежит уточнению в результате проведения кадастровых работ.

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Таблица 5 - Ведомость образуемых земельных участков координат характерных точек границ.

№ п/п	Координата X	Координата Y	Площадь, кв.м.	Местоположение
:ЗУ1				
1	984129,92	3569700,27	8342	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, город Сургут, парковая зона.
2	984114,20	3569727,33		
3	984112,41	3569731,09		
4	984111,11	3569733,04		
5	984097,49	3569753,65		
6	984091,18	3569764,15		
7	984077,04	3569757,33		
8	984063,21	3569774,22		
9	984044,87	3569762,66		
10	984023,67	3569744,18		
11	984012,31	3569739,05		
12	984019,66	3569721,34		
13	984040,44	3569672,14		
14	984074,81	3569636,44		
15	984091,05	3569648,11		
16	984098,52	3569705,36		
1	984129,92	3569700,27		

### 3.2 Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий

Для существующих (сохраняемых) линейных объектов инженерной инфраструктуры установлены охранные зоны, режим использования которых, включает в том числе обеспечение доступа к объектам инженерной инфраструктуры в целях их обслуживания и ремонта.

Установление охранных зон осуществляется в соответствии с порядком, предусмотренным федеральным законодательством.

Так же, на территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территорий сведения, о которых включены в Единый государственный реестр недвижимости:

- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут часть 9 (сектор 11) (реестровый номер в ЕГРН 86:10-6.355);

- Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут (реестровый номер в ЕГРН 86:10-6.366);

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут (реестровый номер в ЕГРН 86:10-6.359);

- Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Сургут (реестровый номер в ЕГРН 86:10-6.360);

Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий включенные в ЕГРН и проектируемые охранные зоны отображены на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории» - **Приложение 2.**

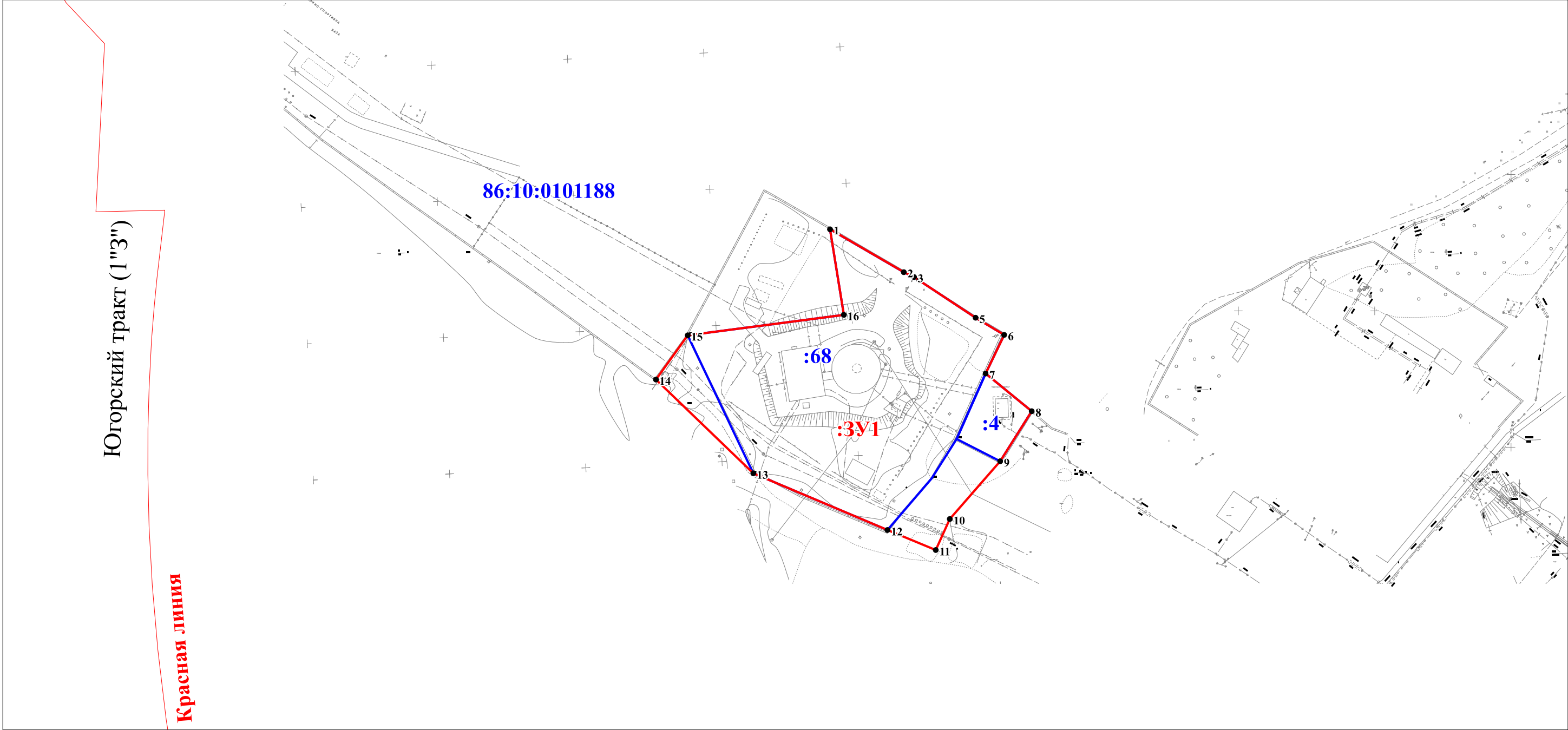
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.у	Лист	№	Подп.	Дата	02-2025-ПМТ.ТЧ			

3.3. Публичные сервитуты

Действующие публичные сервитуты в отношении земельных участков в границе проектируемой территории не устанавливались.

Проект межевания территорий является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов (при наличии), выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					02-2025-ПМТ.ТЧ	Лист
			Изм.	Кол.у	Лист	№		Подп.



Условные обозначения

- :68** - надпись кадастрового номера земельного участка
- :3У1** - обозначение номера образуемого земельного участка
- 86:10:0101006** - кадастровый номер квартала
- граница образуемых земельных участков
- граница земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством, включенная в ЕГРН (границы существующих земельных участков)
- границы красных линий

Примечание:  
1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков смотреть в Пояснительной записки;  
2) на чертеже межевания территории не отображены по причине их отсутствия:  
- границы образуемых земельных участков в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;  
- границы зон действия публичных сервитутов;  
3) сведения о виде разрешенного использования образуемых земельных участков смотреть в Пояснительной записке;  
4) ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков смотреть в Пояснительной записке.

№ док.	Вып.	Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.

						02-2025- ПМТ-1			
						Проект межевания территориальной зоны ОД2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП		Кравченко А.В.		Крав	02.2025		ПМ	1	2
Кадастровый инженер		Кравченко А.В.		Крав	02.2025	Чертеж межевания территории М 1:500		ООО "ЗКК"	



Условные обозначения

- 86:10:0101022** - надпись кадастрового квартала  
:**4** - надпись кадастрового номера исходного земельного участка  
:**3У1** - обозначение номера образуемого земельного участка

- Зоны функционального использования**  
[Purple box] - зона коммерческого назначения ОД.3  
[Blue box] - зона инженерной инфраструктуры ИТ1

- Границы зон с особыми условиями использования территории**  
[Green dotted box] - зоны с особыми условиями использования территории внесенные в ЕГРН  
[Blue dotted box] - проектируемая охранный зона

- Объекты инженерной инфраструктуры**  
[Line with cross-ticks] - существующий объект электроэнергетики

- Границы**  
[Red line] - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания  
[Blue hatched box] - граница земельного участка, установленная в соответствии федеральным законодательством, включенная в ЕГРН  
[Cross-hatched box] - граница существующего здания (кадастровый номер 86:10:0101000:3292)

						02 -2025- ПМТ-2			
						Проект межевания территориальной зоны ОД2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
ГИП			Кравченко А.В.	Крав	02.2025		ПМ	2	2
Кадастровый инженер			Кравченко А.В.	Крав	02.2025	План фактического использования в период подготовки проекта межевания территории Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	ООО "ЗКК"		





МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ  
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ СУРГУТ  
ХАНТЫ-МАНСКИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

«12» 02 20 25

№ 670

О принятии решения о разработке  
проекта межевания территории ОД2,  
в части земельных участков  
с кадастровыми номерами  
86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Думы города от 03.12.2024 № 703-VII ДГ «Об утверждении единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования городской округ Surgut Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», постановлениями Администрации города от 24.11.2022 № 9211 «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», от 07.10.2020 № 7028 «Об утверждении положения о порядке взаимодействия структурных подразделений Администрации города, физических и юридических лиц по вопросам подготовки и согласования документации по планировке территорий», распоряжениями Администрации города от 30.12.2005 № 3686 «Об утверждении Регламента Администрации города», от 23.12.2024 № 8525 «О распределении отдельных полномочий Главы города между высшими должностными лицами Администрации города», учитывая заявление общества с ограниченной ответственностью «Земельно-кадастровая Корпорация» от 25.12.2024:

1. Принять решение о разработке проекта межевания территории ОД2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Земельно-кадастровая Корпорация» разработать проект межевания, указанный в пункте 1, за счет собственных средств.

3. Комитету информационной политики обнародовать (разместить) настоящее постановление на официальном портале Администрации города: [www.admsurgut.ru](http://www.admsurgut.ru).

4. Муниципальному казенному учреждению «Наш город» обнародовать (разместить) настоящее постановление в сетевом издании «Официальные документы города Сургута»: DOCSURGUT.RU.

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента его издания.

6. Контроль за выполнением постановления оставляю за собой.

Заместитель Главы города



А.А. Фокеев



И.В. Малиновский

2025г.

### ЗАДАНИЕ

На подготовку проекта межевания территории территориальной зоны ОД 2, в части земельных участков с кадастровыми номерами 86:10:0101188:68, 86:10:0101188:4.

п/п	Наименование раздела	Содержание раздела
1	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект межевания территории
2	Источник финансирования	Внебюджетные средства
3	Исходные данные	Сбор исходных данных осуществляет Подрядчик при содействии Заказчика. Подрядчик определяет объем и источники исходных данных, подготавливает проекты запросов для получения исходных данных, анализирует достаточность собранных данных исходных данных. Заказчик координирует сбор и предоставление исходных данных по запросам Подрядчика.
4	Местоположение проектируемого объекта	Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, парковая зона.
5	Вид разрешенного использования земельного участка	Связь. Код 6.8 Коммунальное обслуживание. Код 3.1
6	Порядок и требования к подготовке документации	Документацию разработать в соответствии с действующим законодательными, нормативами документами РФ, с учетом требований локальных нормативным документов администрации города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
7	Проект межевания территории	Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории. В зависимости от загруженности чертежи межевания могут выполняться в виде одной или нескольких схем с отображением на них существующей информации.
8	Порядок сдачи работ	По окончании работ Заказчику передается документация по межеванию территории в полном объеме: На бумажном носителе в сброшюрованном виде в соответствии с нормативными требованиями к оформлению проектной документации в 1 экз.