

Индивидуальный предприниматель Вежова Т.Л.

Заказчик: Бутарина Н.В.

**Документация по планировке территории  
(проект межевания территории)**

Внесение изменений в проект межевания территории в  
кадастровом квартале 11:05:0103008

Кадастровый инженер Вежова Т.Л.

Сыктывкар

2025

**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

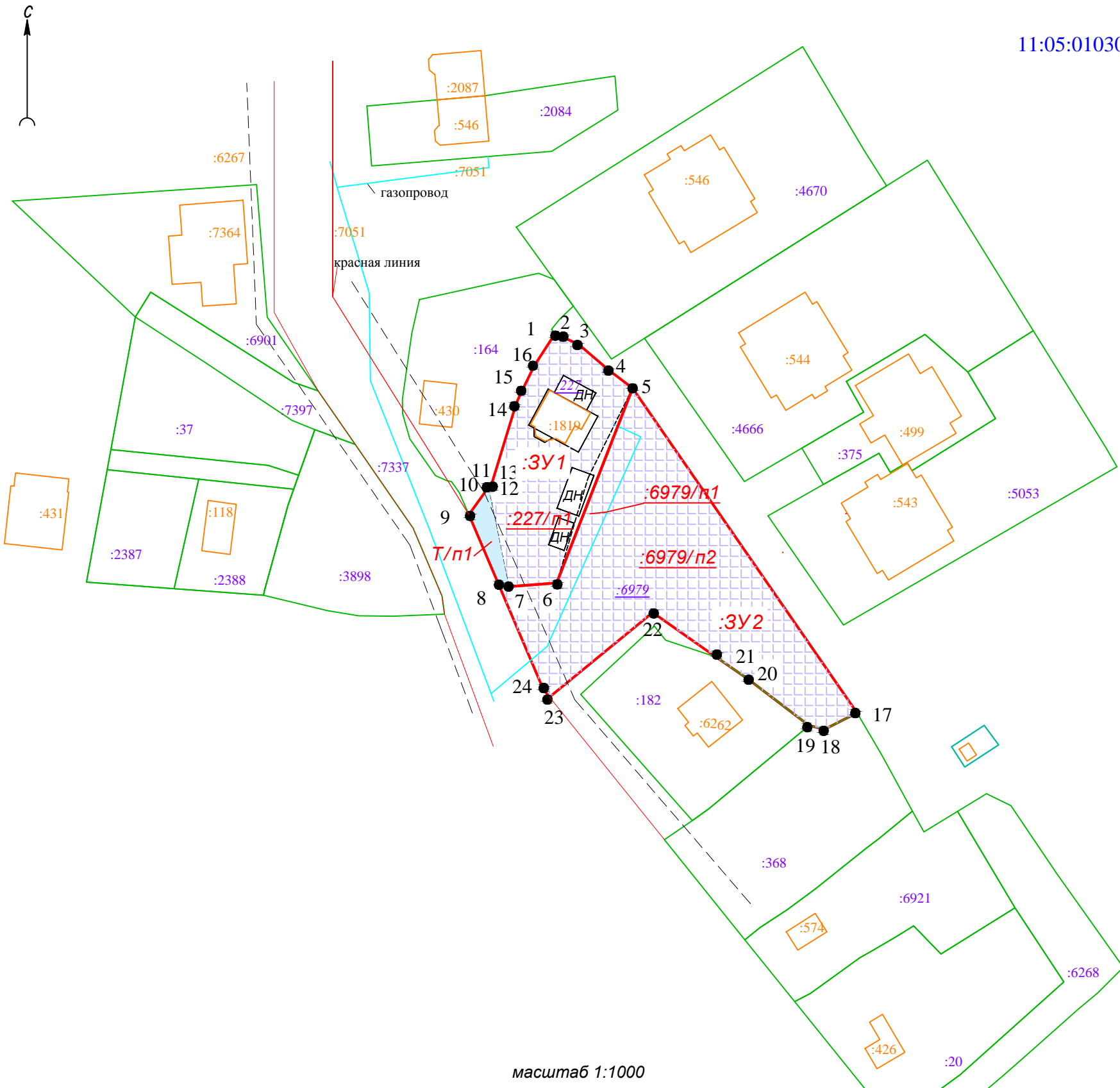
### СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)</b>		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	7
1	Цели и задачи проекта межевания территории	8
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	9
2.1	Ведомость образуемых земельных участков	9
2.2	Доступ к образуемым земельным участкам	9
3	Каталог координат характерных (устанавливаемых) точек границ уточняемых (изменяемых) земельных участков	9
4	Сведения о границах территории	10
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ</b>		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	12
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	14
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	14
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 04.08.2025 №8/3126 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0103008».	

**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**  
**Графическая часть**

Чертеж межевания территории

11:05:0103008



Условные обозначения

- граница существующего земельного участка
- существующие красные линии;
- номер и граница кадастрового квартала;
- границы и кадастровые номера существующих земельных участков по данным Государственного кадастра недвижимости;
- границы и кадастровые номера существующих объектов капитального строительства по данным Государственного кадастра недвижимости;
- граница и условный номер образуемого путем перераспределения земельного участка, характерная точка границ образуемого земельного участка;
- характерная точка границы образуемого земельного участка
- обозначение территории, включаемой в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения ;
- обозначение существующего земельного участка, включаемого в состав земельного участка, образуемого в результате перераспределения ;
- здания, строения и сооружения;
- линия газопровода
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допускаемого размещения зданий, строений, сооружений -5 метров от красной линии
- Обозначение исходного земельного участка

масштаб 1:1000

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Чертеж межевания подготовлен на материалах топографо-геодезической съемки, выполненной ООО " Геохолдинг" от 01.06.2025г.
2. Границы зон действия публичных сервитутов на рассматриваемой территории отсутствуют;
3. Образующие земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования - отсутствуют;
4. В рамках проекта межевания территории образование земельных участков в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных и муниципальных нужд не проводится;
5. Образующие земельные участки расположенный в границах территориальной зоны Ж-4 ( зона застройки индивидуальными жилыми домами )
6. Объекты культурного наследия в границах проекта межевания отсутствуют

Изм.	Кол.уч	Лист	Н.док	Подпись	Дата
Выполнил	Т.Л.Вежова				10.25
Проверил	Т.Л.Вежова				10.25

Земельный участок расположенный по адресу :  
Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах кадастрового квартала 11:05:0103008

Основная часть проекта межевания территории . Графическая часть .	Стадия	Лист	Листов
		2	2

Чертеж межевания территории

ИП Вежова Т.Л.

## **РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

### **Текстовая часть**

## ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103008 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования одного земельного участка, путем перераспределения земельного участка с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Бутариной Н.В. на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 04.08.2025 №8/3126 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0103008».

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;-СП 32.13330.2018 Канализация. Наружные сети и сооружения;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные приказом Минархстроя РК от 29 января 2008г. № 07-ОД ;
- 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;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденный решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482 (с изменениями и дополнениями);
- Топографическая съемка, выполненная ООО «Геохолдинг» от 01.06.2025 г.

## 1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0103008, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «ГлавГеоСтрой» и утвержденный Постановлением администрации МОГО «Сыктывкар» от 24.08.2022г. №8/2588 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0103008, 11:05:0501006».

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 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0103008:227 и 11:05:0103008:6979 с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности в целях исключения вклинивания, вклинивания, чересполосицы, изломанности границ.

Образуемые земельные участки должны обеспечить эффективное использование данной территории, вписаться в существующую транспортную инфраструктуру и способствовать устойчивому развитию города Сыктывкара.

Основная задача проекта - это рациональное формирование границ земельных участков.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 2895 кв.м.

## 2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование двух земельных участков:

:ЗУ1 предназначен для размещения индивидуального жилого дома

:ЗУ2 предназначен для Благоустройство территории

Сведения об образованном земельном участке представлены в таблице 2.1.

Вид разрешенного использования земельного участка принят в соответствии с исходным земельным участком

### 2.1 Ведомость образуемых земельных участков:

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	11:05:0103008	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица Тентюковская, земельный участок 527	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	976
2	11:05:0103008	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	1919

Способ образования земельного :ЗУ1 Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103008:227 с земельным участком с кадастровым номером 11:05:0103008:6979 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Способ образования земельного :ЗУ2 Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103008:227 с земельным участком с кадастровым номером 11:05:0103008:6979.

## 2.2 Ведомость образуемых земельных участков путем перераспределения

Условный номер земельного участка	Источник образования	Сведения о площади, включаемой в состав образуемого земельного участка, кв.м
1:05:0103008:ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103008:227 (227/п1)	869
	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103008:6979 (:6979/п1)	40
	Территория 11:05:0103008:Т/п1, включаемая в состав образуемого земельного участка	67
	Итого:	<b>976</b>
11:05:0103008:ЗУ2	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103008:6979 (:6979/п2)	
	Итого	<b>1919</b>

## 2.3 Доступ к образуемым земельным участкам

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	: ЗУ1	11:05:0103008:6493
2	: ЗУ2	11:05:0103008:6493

### 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

Кадастровый квартал	11:05:0103008	
Площадь, (кв.м.)	976	
Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	634266,44	4440763,15
2	634265,73	4440764,80
3	634264,13	4440768,13
4	634258,91	4440774,27
5	634255,15	4440779,16
6	634214,99	4440763,52
7	634214,25	4440753,58
8	634214,50	4440751,59
9	634229,09	4440745,39
10	634233,59	4440748,59
11	634234,74	4440749,11
12	634234,70	4440749,38
13	634234,73	4440749,85
14	634252,04	4440749,85
15	634253,85	4440755,95
16	634259,81	4440758,90
1	634266,44	4440763,15

Кадастровый квартал	11:05:0103008	
Площадь, (кв.м.)	1919	
Условный номер земельного участка	:ЗУ2	
№ точки	X (север)	Y (восток)
5	634255,15	4440779,16
17	634188,21	4440825,47
18	634184,80	4440818,80
19	634185,58	4440815,57
20	634195,04	4440803,11
21	634199,75	4440796,29
22	634208,88	4440783,29
23	634191,45	4440762,03
24	634193,04	4440760,74
8	634214,50	4440751,59
7	634214,25	4440753,58
6	634214,99	4440763,52
5	634255,15	4440779,16

#### 4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с 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 30.04.201 № 31/04-560, в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами). Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

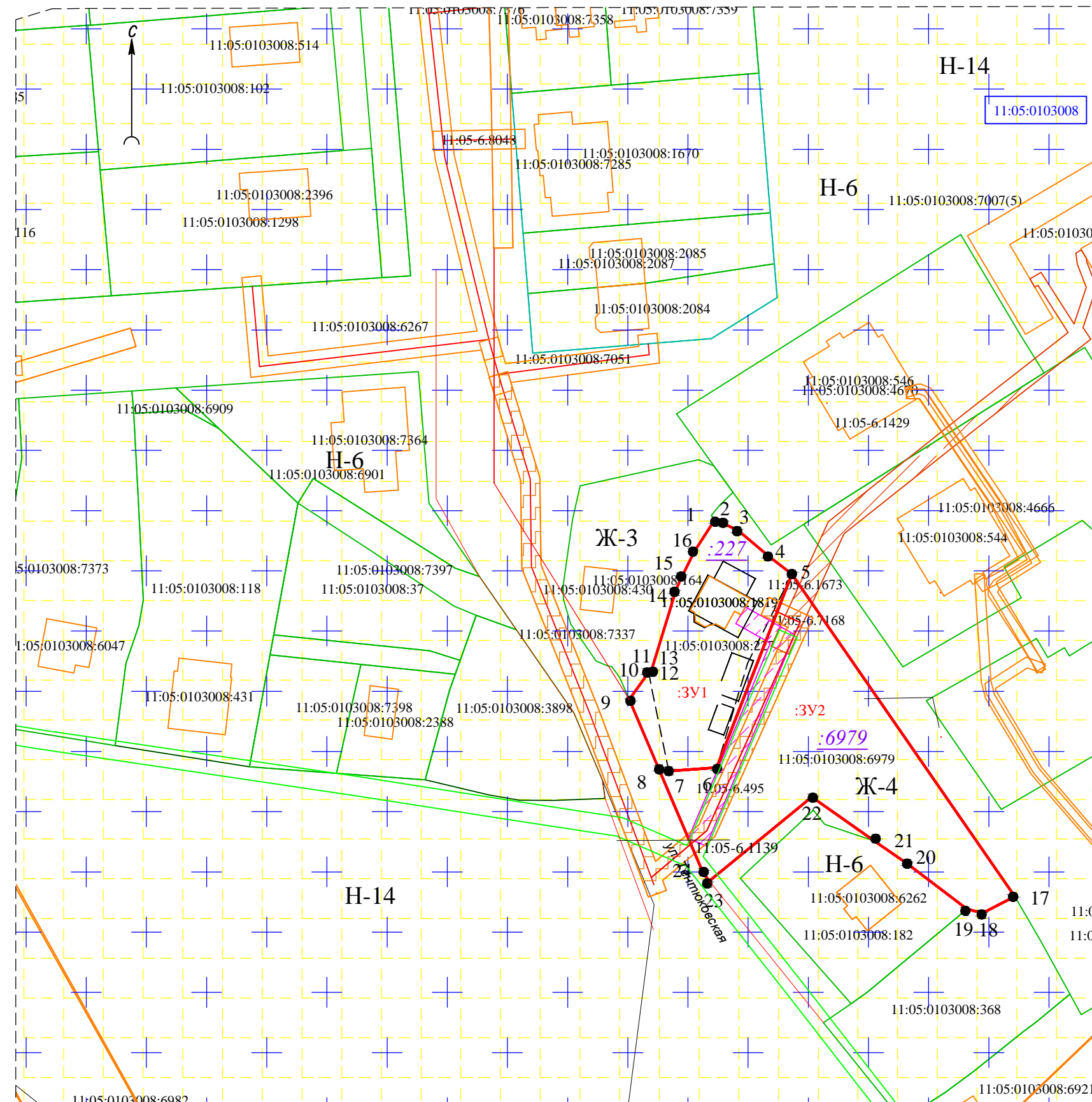
**РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Графическая часть**

Чертеж межевания территории

Условные обозначения

- 1 2  
4 3  
:3У1 - граница и условный номер образуемого земельного участка;
- 11:05:0103008 - номер и граница кадастрового квартала;
- 11:05:0103008:6262 - границы и кадастровые номера существующих земельных участков по данным Государственного кадастра недвижимости;
- 11:05:0103008:431 - границы существующих объектов капитального строительства по данным Государственного кадастра недвижимости;
- характеристическая точка границы территории, в отношении которой разработан проект межевания
- Граница красных линий
- :227 - граница существующего земельного участка - обозначение исходного земельного участка
- 11:05-6.495 - охранная зона вл-0,4 кв от оп. 5/7 тп №528 ф. «ул. Тентюковская»
- 11:05-6.1673 - охранная зона вл-0,4 кв тп №528 яч.9 ф.1 оп.10/2 - гаражи ул. Тентюковская, 188,
- 11:05-6.1139 - охранная зона вл-0,4 кв тп №528 - ул. Тентюковская
- 11:05-6.7168 - сеть распределительная и газопровод ввод к жилому дому №527 по ул. Тентюковская, г.Сыктывкар
- Н-14 - приаэродромная территория аэродрома "Сыктывкар" (Н-14) (3 подзона, 5 подзона, 6 подзона)
- Н-6 - зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО) - III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)



						Земельные участки расположены по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах кадастрового квартала 11:05:0103008			
Изм.	Кол.уч	Лист	Н.док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	Стадия	Лист	Листов
								1	2
Выполнил	Т.Л.Вежова				10.25	Чертеж межевания территории масштаб 1:5000	ИП Вежова Т.Л.		
Проверил	Т.Л.Вежова				10.25				

**РАЗДЕЛ 4. 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 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.

Документация по планировке территории (проект межевания) в кадастровом квартале 11:05:0103008 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 пределах 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.

Территория проекта межевания территории расположена в зонах с особыми условиями использования территории:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (реестровый номер границ 11:00-6.44)
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона (реестровый номер границ 11:00-6.45);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона (реестровый номер границ 11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона (реестровый номер границ 11:00-6.48);
- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ от оп. 5/7 ТП №528 ф. «ул. Тентюковская», реестровый номер 11:05-6.495
- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП №528 яч.9 ф.1 оп.10/2 – гаражи ул. Тентюковская, 188, реестровый номер 11:05-6.1673
- Охранная зона ВЛ-0,4кВ ТП №528 - ул. Тентюковская, реестровый номер 11:05-6.1139
- Сеть распределительная и газопровод ввод к жилому дому №527 по ул. Тентюковская, г.Сыктывкар , реестровый номер 11:05-6.7168
- Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6);

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 04.08.2025 № 8/3126  
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию  
по планировке территории (проект  
межевания территории) кадастрового  
квартала 11:05:0103008

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании обращения Вежовой Татьяны Леонидовны администрация МО ГО «Сыктывкар»

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Вежовой Татьяне Леонидовне организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2588 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0103008, 11:05:0501006», в части кадастрового квартала 11:05:0103008.
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.

Глава МО ГО «Сыктывкар» -  
руководитель администрации



В.Б. Голдин