Общество с ограниченной ответственностью «МежаПлюс»
ООО «МежаПлюс»

Согласовано

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Проект межевания территории

Документация по внесению изменений по планировке территории в проект межевания территории
кадастрового квартала 11:05:0103002 г. Сыктывкар

ДИРЕКТОР ООО «МЕЖАПЛЮС» **Е.Ю. Костюкевич**

Сыктывкар 2026г.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ПРОЕКТА **И.П. Трухачева**

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР **И.П. Трухачева**

Согласовано

Взам. инв. №

Инв. № дубл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ		
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
Раздел 1	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 2	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 4	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ (ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)	
ПРИЛОЖЕНИЯ		

Подп. и дата | Взам. инв. № | Инв. № дубл. | Подп. и дата | Инв. № подл

Лит	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата	Договор № б/н от 01.12.2024г.		
Разраб.		И.П. Трухачева	*Трухачева*		Пояснительная записка	Лит	Лист 4 / Листов 26
Разраб.							
Т. контр.						ООО «Норд-Инжиниринг»	
Н. контр.							
Утв.							

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть (утверждаемая)	
Раздел 1	Графическая часть
Раздел 2	Текстовая часть
Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Графическая часть
Раздел 4	Текстовая часть

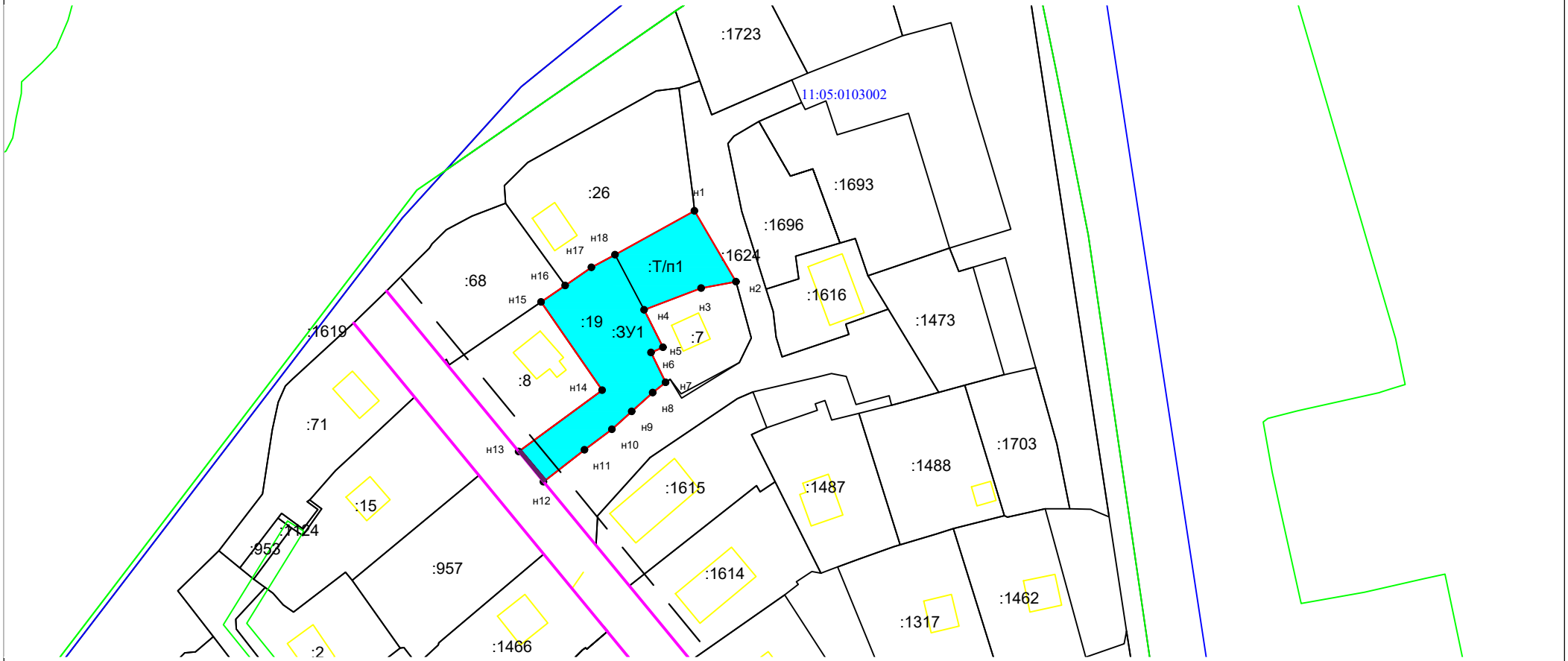
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
Раздел 1. Графическая часть		
Лист 1	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:1000	5
Раздел 2. Текстовая часть (Пояснительная записка)		
	Введение	7
1	Цели и задачи проекта межевания территории	7
2	Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка	8
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	10
4	Сведения о границах территории	11
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию. Графическая часть Масштаб 1:1000	13
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
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.10.2021 №10/3679 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002».	
2	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 09.09.2026 №9/4486«О внесений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002»	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
Графическая часть

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ●н1 - новая характерная точка границы земельного участка и ее номер
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка, путем перераспределения
- - минимальный отступ от зданий до красной линии
- - красная линия
- - граница формируемых земельных участков
- - охранная зона
- - граница существующего земельного участка
- - граница объекта капитального строительства
- 11:05:0106004 - обозначение кадастрового квартала
- :193, :574 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :1106 - кадастровый номер существующего земельного участка

- обозначение территории включаемой в состав земельного участка в связи с образованием земельного участка 11:05:0103002:ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103002:19 и земель, находящихся в государственной собственности по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, г.о. Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Урожайная

- 11:05:0103002-17.2 - Публичный сервитут

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Составил		Трухачева			09.2026г.
Проверил		Костюкевич Е.Ю.			09.2026г.

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 11:05:0103002

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Основная часть(Утверждаемая часть)

М 1:1000

ООО "МежаПлюс"
2026г.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002 г. Сыктывкара Республики Коми, осуществляется в целях образования земельного участка 11:05:0103002:ЗУ1, путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103002:19 и земель, находящихся в государственной собственности по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, г.о. Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Урожайная дополнительно для обслуживания индивидуального жилого дома.

Проект разработан по заказу Кетова Алексея Семеновича, на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 09.09.2026 № 9/4486 «О внесений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002».

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

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 11.12.2009 № 26/12-482;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04-560;

- Кадастровый план территории на квартал 11:05:0101006 от 29.05.2026 № КУВИ-001/2026-25014299

- Топографическая съёмка, выполненная ООО «МежаПлюс» в августе 2026 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от от 29.10.2021 №10/3679 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002.

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:

- одного земельного участка 11:05:0103002:ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103002:19 и земель, находящихся в государственной собственности по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, г.о. Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Урожайная, в целях дополнительного обслуживания дома.

Площадь территории, на которую разрабатывается проект межевания территории, составляет 774490 кв.м.

2.Перечень и сведения об образуемых земельных участках.

Проектом межевания территории предусмотрено формирование одного земельного участка.

2.1 Ведомость образуемых земельных участков:

Таблица 1

№ п/ п	Номер кадастрового квартала	Обозначение образуемого земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
1	11:05:0103002	:ЗУ1	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, город Сыктывкар, улица Урожайная	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1423.0

Способ образования земельного: ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0103002:19 и земель, находящихся в государственной собственности по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, г.о. Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Урожайная.

Таблица 2

Условный номер земельного участка	Источник образования	Сведения о площади, включаемой в состав образуемого земельного участка, кв.м
11:05:0103002:ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0103002:19	**982**
	11:05:0103002	**441**
	Итого:	**1423**

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

Таблица 3

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	11:05:0103002:ЗУ1	11:05:0103002:1625, Земли общего пользования 11:05:0103002:1624, Земли общего пользования

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

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

Таблица 4

кадастровый квартал:	11:05:0103002				
кадастровый номер:	11:05:0103002:ЗУ1				
Площадь,(кв.м):	1443,0				
№ точки	X (север)	Y (восток)	Дир. угол	Длина линии (м)	Угол поворота
н1	637864.51	4439183.52			91°36.1'
			ЮВ:30°29.2'	21.44	
н2	637846.03	4439194.40			69°54.0'
			ЮЗ:79°36.7'	9.26	
н3	637844.36	4439185.29			190°30.8'
			ЮЗ:69°6.0'	15.95	
н4	637838.67	4439170.39			275°55.3'
			ЮВ:26°49.4'	10.95	
н5	637828.90	4439175.33			86°12.0'
			ЮЗ:66°58.7'	3.40	
н6	637827.57	4439172.20			273°2.5'
			ЮВ:26°3.8'	8.69	
н7	637819.76	4439176.02			102°25.8'
			ЮЗ:51°30.4'	4.31	
н8	637817.08	4439172.65			183°8.8'
			ЮЗ:48°21.6'	7.36	
н9	637812.19	4439167.15			180°27.1'
			ЮЗ:47°54.5'	6.97	
н10	637807.52	4439161.98			174°50.6'
			ЮЗ:53°4.0'	8.92	
н11	637802.16	4439154.85			180°54.0'
			ЮЗ:52°10.0'	13.55	
н12	637793.85	4439144.15			91°35.0'
			СЗ:39°25.0'	10.17	
н13	637801.71	4439137.69			86°59.0'
			СВ:53°36.1'	27.00	
н14	637817.73	4439159.42			91°44.2'
			СЗ:34°39.7'	27.97	
н15	637840.74	4439143.51			89°40.6'
			СВ:55°39.7'	7.61	
н16	637845.03	4439149.79			180°14.7'
			СВ:55°25.0'	8.37	
н17	637849.78	4439156.68			173°44.8'
			СВ:61°40.3'	6.98	
н18	637853.09	4439162.82			180°33.4'
			СВ:61°6.9'	23.64	
н1	637864.51	4439183.52			91°36.1'

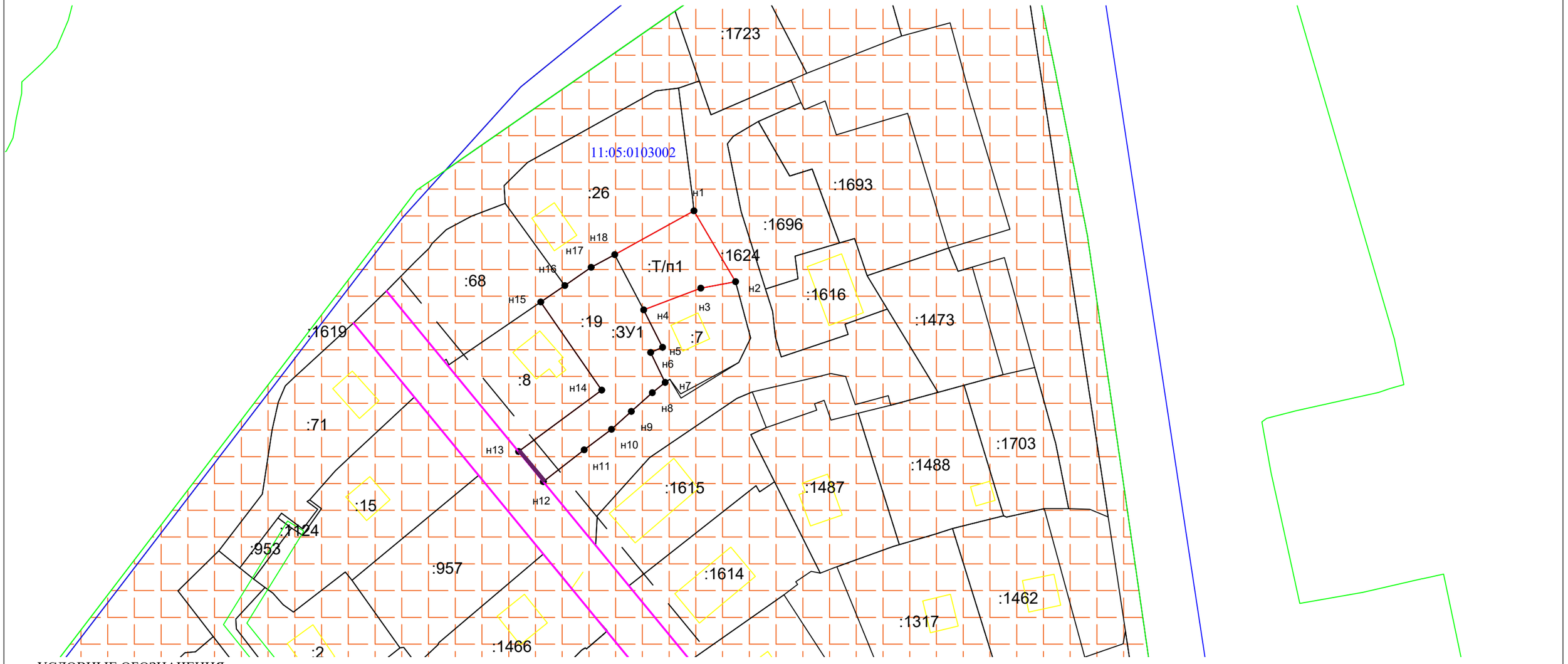
4.Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает границей образуемых земельных участков. Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов; в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, в территориальной зоне Ж-4 (**Зона застройки индивидуальными жилыми домами** (минимальный размер земельных участков и максимальный размер земельного участка установлены 600-2000кв.м.). 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:

- ●н1 - новая характерная точка границы земельного участка и ее номер
- :ЗУ1 - обозначение образуемого земельного участка, путем перераспределения
- — — - минимальный отступ от зданий до красной линии
- - красная линия
- - граница формируемых земельных участков
- - охранная зона
- - граница существующего земельного участка
- - граница объекта капитального строительства
- 11:05:0103002 - обозначение кадастрового квартала
- :193, :574 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :1106 - кадастровый номер существующего земельного участка
- Ж-4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Образуемые земельные участки целиком расположены в границах: приаэродромных территорий аэропорта Сыктывкар, сведения о которых внесены в ЕГРН - Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45); Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона (11:00-6.47), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44); Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона (11:00-6.48); 11:00-6.133 -Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона ,Приаэродромная территория, Номер 1. 11:05-6.8379-Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: "ВЛ-0,4 кВт ф. "ул. Урожайная ТП №209 г. Сыктывкара".
11:05:0103002-17.2 - Публичный сервитут; Н-6 (3 пояс).

- 11:05:0103002-17.2 - Публичный сервитут

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) в кадастровом квартале 11:05:0103002			
Составил		Трухачева			09.2026г	Материалы по обоснованию (Утверждаемая часть)	Стадия	Лист	Листов
Проверил		Костюкевич Е.Ю.			09.2026г			1	1
						М 1:1000	ООО "МежаПлюс" 2026г.		

Раздел 3. Материалы по обоснованию. Текстовая часть

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам

При подготовке проекта межевания территории определение местоположение границ образуемых и (или) изменяемым земельным 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 11:05:0106004 не включает в себя следующие материалы:

- схему границ особо охраняемых природных территорий, т.к. на проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории;
- схему границ территорий объектов культурного наследия, т.к. проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

2. Обоснование определения границ публичного сервитута подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутом проектом не предусмотрены.

Формирование красных линий на рассматриваемой территории не требуется.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются зоны с особыми условиями использования земельных участков, независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством Российской Федерации.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНӦЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 29.10.2021 № 10/3679
г. Сыктывкар, Республика Коми

Об утверждении документации
по планировке территории
(проект межевания)
кадастрового квартала 11:05:0103002

Руководствуясь ст. 42, 43, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 20 Устава МО ГО «Сыктывкар», с учетом протокола проведения собрания участников публичных слушаний от 12.10.2021, протокола публичных слушаний № 37 от 18.10.2021, заключения Комиссии по землепользованию и застройке администрации МО ГО «Сыктывкар» от 21.10.2021 администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0103002, разработанную обществом с ограниченной ответственностью «Геоид».

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

Глава МО ГО «Сыктывкар» -
руководитель администрации

Администрация муниципального образования городского округа «Сыктывкар»
Отдел работы с документами

Н.С. Хозяинова

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНӦЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 09.09.2026 № 9/4486
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0103002

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

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Кетову Алексею Семеновичу организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.10.2021 № 10/3679 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0103002».
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. Ващенкова

Отдел работы с документами