

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: Стратонов В.Н.

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

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом
квартале 11:05:0106004

Кадастровый инженер

О.А. Жданова

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

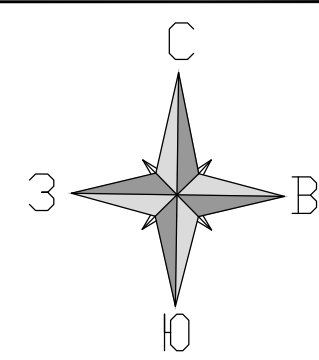
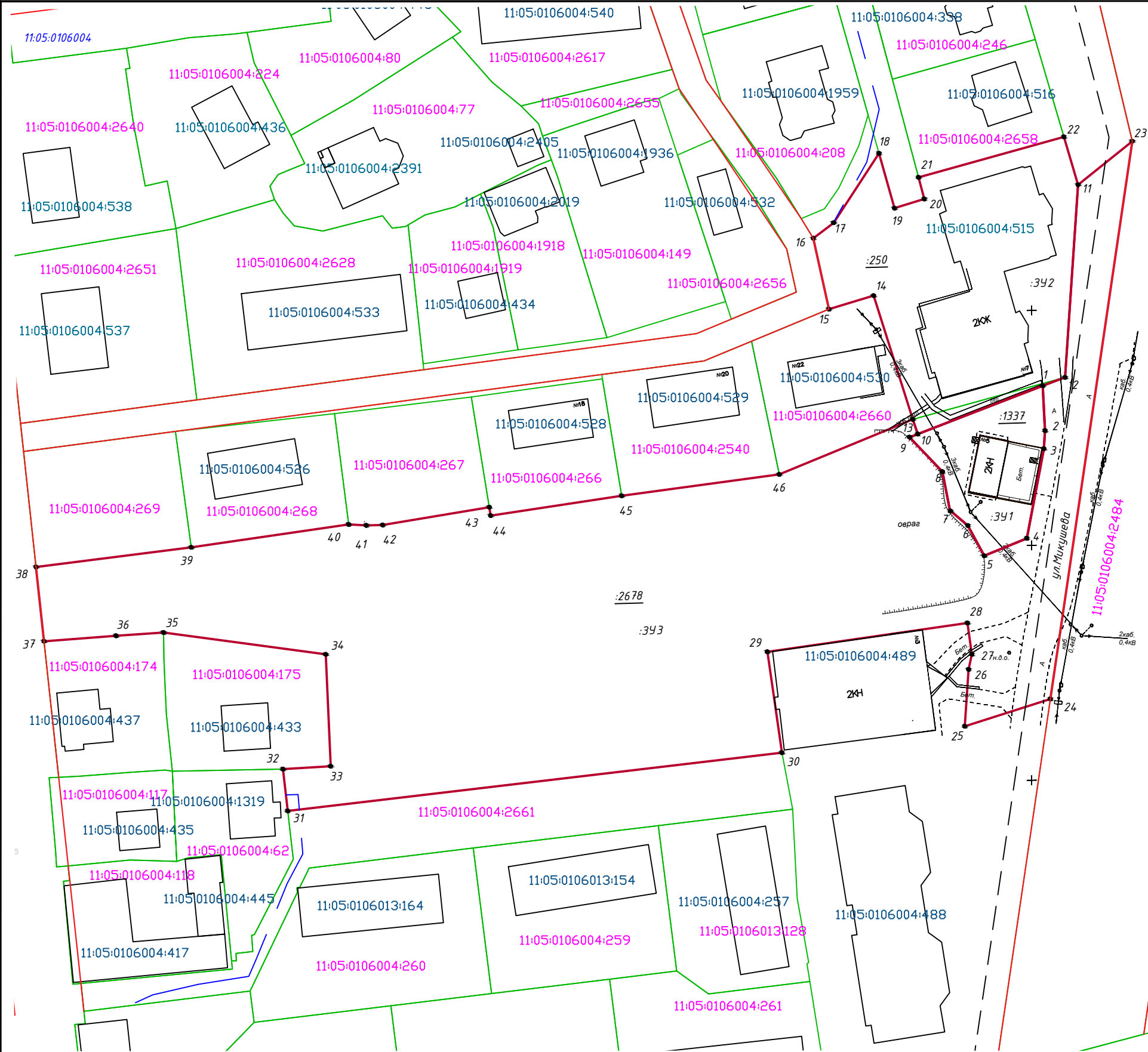
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
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	8
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках	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	10
4	Сведения о границах территории	11
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	14
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	16
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	16
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.12.2025 №12/5447 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106004».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0106004 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106004:2660 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106004:489 - кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
- :391 - обозначение образуемого земельного участка
- :416 - обозначение исходного земельного участка
- - - - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) - 5 метров от красной линии

Примечание:

Территориальная зона Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
 вид разрешенного использования:
 :391 - для индивидуального жилищного строительства
 :392 - для продолжения строительства первой очереди индивидуальной и малоэтажной застройки
 :393- коммунальное обслуживание

Система координат МСК-11, система высот Балтийская
 В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
 Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

					Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106004				
Изм.	Кол.чч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						Исп.	Жданова		
						Чертеж межевания территории	ИП Жданова О.А.		
						Масштаб 1:1000	2025г.		

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106004 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования трех земельных участках, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106004:250, 11:05:0106004:1337, 11:05:0106004:2678, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Стратонова В.Н. на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.12.2025 №12/5447 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106004».

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;
- Топографическая съемка, выполненная ООО «Олимп» от 01.09.2025 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0106004, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «ГлавГеоСтрой» и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 г. №8/2589 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106004, 11:05:0107001».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ, застроенных и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления 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 трех земельных участков, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106004:250, 11:05:0106004:1337, 11:05:0106004:2678 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 12821 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование трех земельных участков:

- :ЗУ1 предназначен для размещения индивидуального жилого дома;
- :ЗУ2 предназначен для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома;
- :ЗУ3 формируется с видом разрешенного использования «коммунальное обслуживание».

Сведения об образованных земельных участках представлены в таблице 2.1.

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	11:05:0106004	:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Микушева	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	600
2	11:05:0106004	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Микушева	Земли населенных пунктов	Для продолжения строительства первой очереди индивидуальной и малоэтажной застройки	2319
3	11:05:0106004	:ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Микушева	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание	9902

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
1	:ЗУ1	:ЗУ3
2	:ЗУ2	11:05:0106004:2665
3	:ЗУ3	11:05:0106004:2484

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

Кадастровый квартал	11:05:0106004	
Площадь, (кв.м.)	600	
Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	630733,97	4442702,35
2	630724,4	4442702,86
3	630720,57	4442702,61
4	630701,47	4442698,98
5	630697,77	4442689,92
6	630704,21	4442686,43
7	630707,44	4442682,58
8	630715,68	4442681,02
9	630723	4442674
10	630723,68	4442675,77
1	630733,97	4442702,35
Кадастровый квартал	11:05:0106004	
Площадь, (кв.м.)	2319	
Условный номер земельного участка	:ЗУ2	
№ точки	X (север)	Y (восток)
11	630776,75	4442709,88
12	630735,74	4442707,12
1	630733,97	4442702,35
10	630723,68	4442675,77
13	630726,8	4442674,7
14	630753,14	4442666,38
15	630750,27	4442656,85
16	630765,37	4442653,53
17	630768,66	4442657,86
18	630783,44	4442667,51
19	630771,75	4442670,82
20	630773,72	4442677,15
21	630778,31	4442675,93
22	630786,93	4442706,88
11	630776,75	4442709,88
Кадастровый квартал	11:05:0106004	
Площадь, (кв.м.)	9902	
Условный номер земельного участка	:ЗУ3	
№ точки	X (север)	Y (восток)
23	630786,02	4442721,41
24	630667,29	4442703,99
25	630661,47	4442685,77
26	630673,6	4442686,59

27	630676,8	4442687,28
28	630683,47	4442686,32
29	630677,34	4442643,75
30	630655,86	4442646,84
31	630643,48	4442541,68
32	630652,37	4442540,65
33	630652,97	4442550,81
34	630676,79	4442549,76
35	630681,45	4442515,24
36	630680,74	4442505,15
37	630679,59	4442489,81
38	630695,4	4442488,1
39	630699,56	4442521,17
40	630704,45	4442554,64
41	630704,24	4442558,4
42	630704,34	4442561,9
43	630708,13	4442584,58
44	630706,34	4442584,86
45	630710,54	4442612,73
46	630715,09	4442646,28
13	630726,8	4442674,7
10	630723,68	4442675,77
9	630723	4442674
8	630715,68	4442681,02
7	630707,44	4442682,58
6	630704,21	4442686,43
5	630697,77	4442689,92
4	630701,47	4442698,98
3	630720,57	4442702,61
2	630724,4	4442702,86
1	630733,97	4442702,35
12	630735,74	4442707,12
11	630776,75	4442709,88
23	630786,02	4442721,41

4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемых земельных участков.

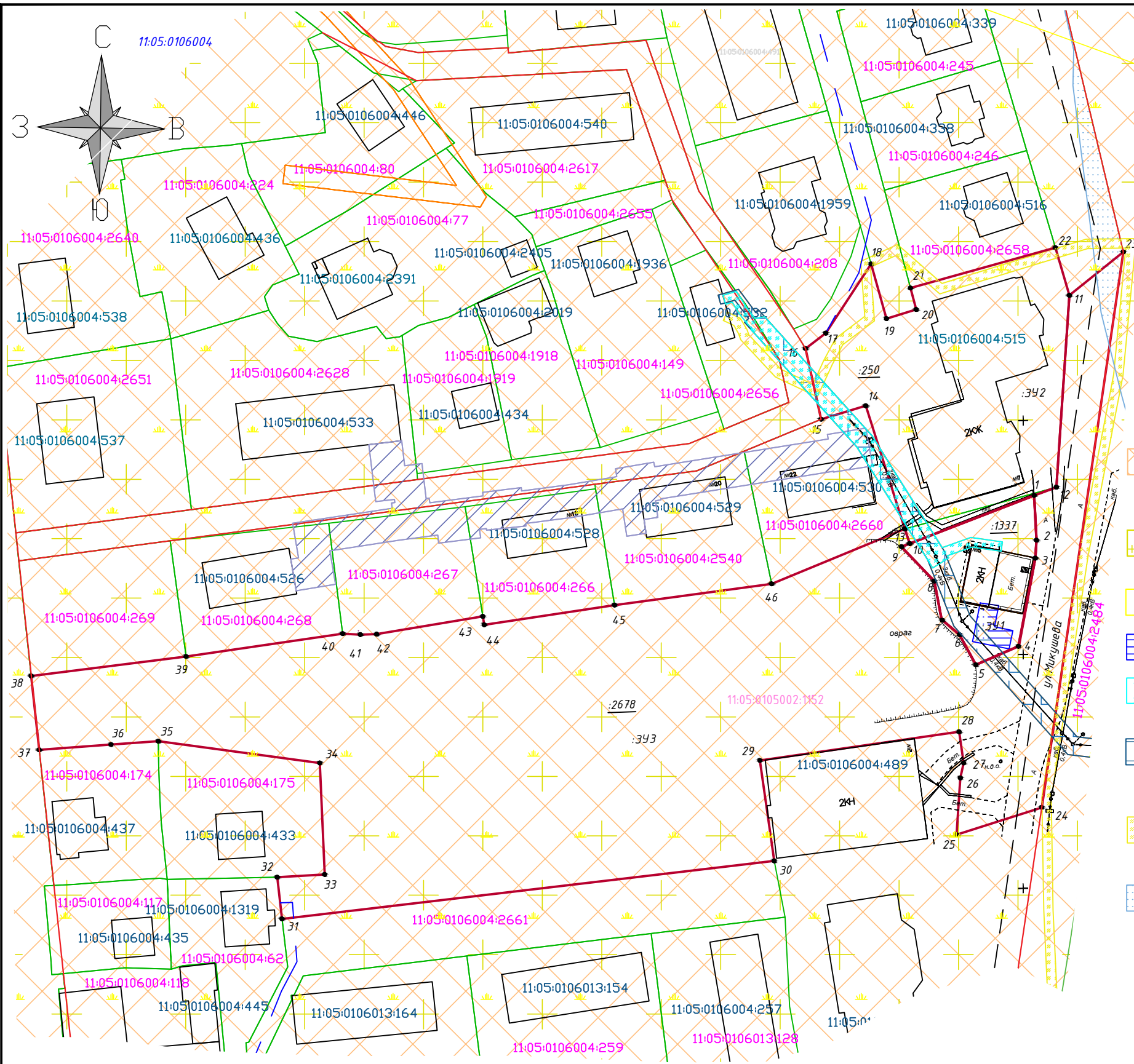
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 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



- Условные обозначения:
- - границы красных линий
 - - граница существующего земельного участка
 - - граница образуемого земельного участка
 - - граница кадастрового квартала
 - 11:05:0106004 - номер кадастрового квартала
 - 11:05:0106004:7272 - кадастровый номер земельного участка
 - 11:05:0106004:7256 - кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
 - :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
 - :43 - обозначение исходного земельного участка
 - Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения II и III пояса источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
 - Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
 - зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
 - Охранная зона газопровода реестровый номер 11:05-6.4367
 - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП №86 яч.2 - ВРЩ гаража на три бокса по ул. Микушева реестровый номер 11:05-6.1392
 - Охранная зона ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.2 - РЩ ул.Микушева, 2 ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.7 - РЩ ул.Микушева, 2 реестровый номер 11:05-6.1682
 - Охранная зона КЛ-10кВ ТП №86 - ТП №11 реестровый номер 11:05-6.410
 - Водоохранная зона реки Сысола на территории МО ГО "Сыктывкар" Республики Коми реестровый номер 11:05-6.4731

Примечание:

Территориальная зона Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) вид разрешенного использования:
 :3У1 - для индивидуального жилищного строительства;
 :3У2 - для продолжения строительства первой очереди индивидуальной и малоэтажной застройки;
 :3У3- коммунальное обслуживание

Система координат МСК-11, система высот Балтийская
 В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
 Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

						Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106004				
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата					
Проект межевания территории						Стадия	Лист	Листов		
Исп.	Жданова					Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000			ИП Жданова О.А. 2025 г.	

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 участкам 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 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.

Все образуемые земельные участки находятся в санитарно-защитных зонах:

- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. II и III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6);

- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 5 подзона, 6 подзона);

- зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16).

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ1:

- Охранная зона газопровода реестровый номер 11:05-6.4367;

- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП №86 яч.2 - ВРЩ гаража на три бокса по ул. Микушева реестровый номер 11:05-6.1392;

- Охранная зона ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.2 - РЩ ул. Микушева, 2 ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.7 - РЩ ул. Микушева, 2 реестровый номер 11:05-6.1682.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ2

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП №86 яч.2 - ВРЩ гаража на три бокса по ул. Микушева реестровый номер 11:05-6.1392;

- Охранная зона КЛ-10кВ ТП №86 – ТП №11 реестровый номер 11:05-6.410.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ3

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона КЛ-10кВ ТП №86 – ТП №11 реестровый номер 11:05-6.410;

- Водоохранная зона реки Сысола на территории МО ГО "Сыктывкар" Республики Коми реестровый номер 11:05-6.4731;

- Охранная зона ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.2 - РЩ ул. Микушева, 2 ВЛ-0,4кВ ТП №86 яч.7 - РЩ ул. Микушева, 2 реестровый номер 11:05-6.41682.

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӨМ

от 29.12.2025 № 12/5447
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0106004

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 Ждановой Ольги Александровны администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Ждановой Ольге Александровне организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2589 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106004, 11:05:0107001», в части кадастрового квартала 11:05:0106004.

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»

Главный специалист



К.Н. Ващенко
Алексахина Анна Юрьевна
30.12.2025



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 93711cacb121ebf36f732e7fa1e5dc8a

Владелец: Алексахина Анна Юрьевна, МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННЫЙ
ЦЕНТР"

Действителен с 14.3.2025 по 7.6.2026