



ИП Андреев А.А.
г.Сыктывкар, ул.Куратова, д.85, оф.206
Телефон: 89041091919
E-mail: 89041091919@mail.ru

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2026г.



ИП Андреев А.А.
г.Сыктывкар, ул.Куратова, д.85, оф.206
Телефон: 89041091919
E-mail: 89041091919@mail.ru

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: А.А.Лыткин

Главный инженер проекта

Волокитина Н.А.

г. Сыктывкар, 2026г.

Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	6
2.1	Образование земельного участка	7
2.2	Формирование красных линий	8
2.3	Планировочные ограничения	8
2.4	Каталог координат формируемого земельного участка	9
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	10
2.6	Обеспечение доступа	11
2.7	Основные показатели по проекту межевания	11
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	12

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

1.1. Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003, разработано на основании:

- документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 10.09.2021 № 9/2882 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала 11:05:0501003»;

- постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.05.2026 № 5/2258 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003»;

- договора на выполнение работ от 25.05.2025г. № 203, заключенного с П.Р.Кузивановой;

- геодезическая съемка, выполненная ИП Андреев А.А. в мае 2026г.;

- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 № 218-ФЗ;

- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров

земельных участков в кондоминиумах;

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

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержден решением от 11.12.2009г. № 26/12-482 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с документацией по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.05.2026 № 5/2258 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала 11:05:0501003».

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

1.2. Цель разработки проекта:

Разработка проекта межевания территории осуществляется внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003, с целью формирования 2 земельных участков, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0501003:809, 11:05:0501003:923 и 11:05:0501003:922.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельных участков и внесения сведений в ЕГРН.

1.3. Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости;
- информация о границах территориальных зон поселения и их правовом режиме;
- красные линии застройки квартала.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-11, зона 4. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания

Участки изысканий в административном отношении расположены на территории пгт Верхняя Максаковка МО ГО Сыктывкар Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» располагаются в территориальной

зоне О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (многофункциональная общественно-деловая зона)).

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Минимальная площадь земельного участка и максимальная площадь земельного участка не подлежат установлению, максимальный процент застройки – 60%.

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, образуемый земельный участок входит в зоны с особыми условиями использования территорий:

- Н-6 - III пояс ЗСО водозаборов Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод;
- Н-6 - III пояс ЗСО водозаборов Верхнемаксаковский Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод;
- Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда;
- Н - месторождения и проявления полезных ископаемых (Краснозатонское ХПВ).

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- 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);
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Граница III пояса зоны санитарной охраны водозабора Верхнемаксаковский Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод. (11:05-6.4426);

- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Граница III пояса зоны санитарной охраны водозаборов Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод. (11:05-6.4433);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). (11:05-6.8298);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). (11:05-6.1353);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). (11:05-6.818);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). (11:05-6.7176);
- Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии). (11:05-6.4333).

Проектирование земельных участков осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:0501003 на землях муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. Формирование проектируемого земельного участка

2.1. Образование земельного участка

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона О-1, в кадастровом квартале 11:05:0501003:

1. Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0501003:809, 11:05:0501003:923 и 11:05:0501003:922.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Магазины	920 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, пгт. Верхняя Максаковка, ул. Красноборская
2	:ЗУ2	Улично-дорожная сеть	1782 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.

				Сыктывкар, пгт. Верхняя Максаковка, ул. Красноборская
--	--	--	--	--

* при внесении сведений в ЕГРН об образуемых земельных участках, вид разрешенного использования принимается согласно разрешенному виду использования исходного земельного участка.

2.2. Формирование красных линий

Красные линии и параметры улично-дорожной сети на проектируемой территории приняты в соответствии с ранее сложившейся планировочной ситуацией. Данным проектом не предусматривается установление, изменение, отмена красных линий.

2.3. Планировочные ограничения

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом межевания территории не предусматривается.

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории особо охраняемых природных территорий не имеется, т.е. мероприятий по сохранению особо охраняемых природных территорий проектом межевания территории не предусматривается.

2.4. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
1	624973,62	4449468,98
2	624978,41	4449478,07
3	624976,16	4449484,55
4	624972,18	4449497,73
5	624940,59	4449488,21
6	624947,01	4449466,87
7	624949,12	4449459,88
8	624970,86	4449467,96
1	624973,62	4449468,98

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :3У2		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	Y
9	625044,53	4449493,75
10	625037,41	4449517,39
4	624972,18	4449497,73
3	624976,16	4449484,55
2	624978,41	4449478,07
1	624973,62	4449468,98
11	624980,66	4449471,60
12	625000,16	4449478,84
13	625027,70	4449488,17
9	625044,53	4449493,75

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

X	Y
625290,58	4449368,81
625283,15	4449395,32
625276,32	4449419,69
625268,94	4449446,08
625260,86	4449474,90
625256,02	4449494,30
625255,48	4449494,18
625253,15	4449502,48
625244,47	4449533,49
625246,14	4449533,97
625237,62	4449564,13
625236,02	4449563,68
625232,51	4449576,19
625198,37	4449565,90
625153,86	4449552,49
625127,35	4449544,50
625112,99	4449540,17
625109,25	4449539,04
625037,41	4449517,39
624972,18	4449497,73
624940,59	4449488,21
624923,35	4449483,01
624889,86	4449472,92
624898,28	4449444,98
624941,15	4449302,74
624949,83	4449273,95
624994,56	4449286,40
624995,32	4449284,27

625035,15	4449294,94
625064,08	4449303,85
625063,44	4449305,58
625091,27	4449313,33
625118,21	4449320,83
625141,86	4449327,42
625167,36	4449334,51
625177,37	4449337,30
625191,82	4449341,32
625212,35	4449347,03
625236,47	4449353,75
625290,58	4449368,81

2.6. Обеспечение доступа

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельным участкам:

:ЗУ1 – через земельный участок 11:05:0501003:940;

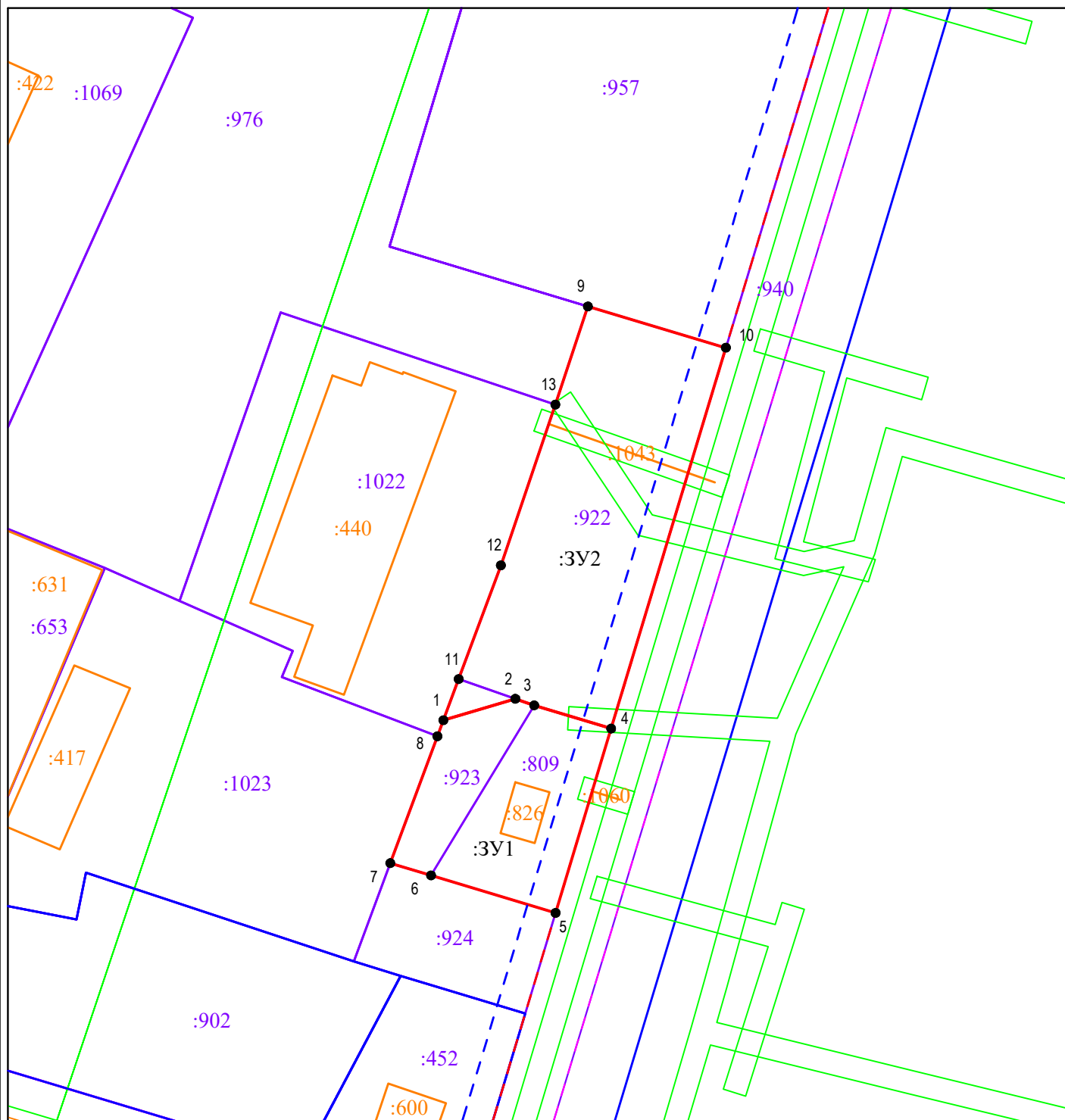
:ЗУ2 – через земельный участок 11:05:0501003:940.

2.7. Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Проект межевания территории

Графическая часть. Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

-  1 - граница формируемого земельного участка,
для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница красных линий
-  - линия отступа от красных линий
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :809 - кадастровый номер земельного участка
- :826 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3Y1 - образуемый земельный участок

Проект межевания территории

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

- 1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- объект капитального строительства
- граница охранной зоны
- - - граница кадастрового квартала
- граница территориальных зон
- - - граница красных линий
- - - линия отступа от красных линий
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :809 - кадастровый номер земельного участка
- :826 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3Y1 - образуемый земельный участок



ИП Андреев А.А.
г.Сыктывкар, ул.Куратова, д.85, оф.206
Телефон: 89041091919
E-mail: 89041091919@mail.ru

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2026г.



ИП Андреев А.А.
г.Сыктывкар, ул.Куратова, д.85, оф.206
Телефон: 89041091919
E-mail: 89041091919@mail.ru

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми.

Книга 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

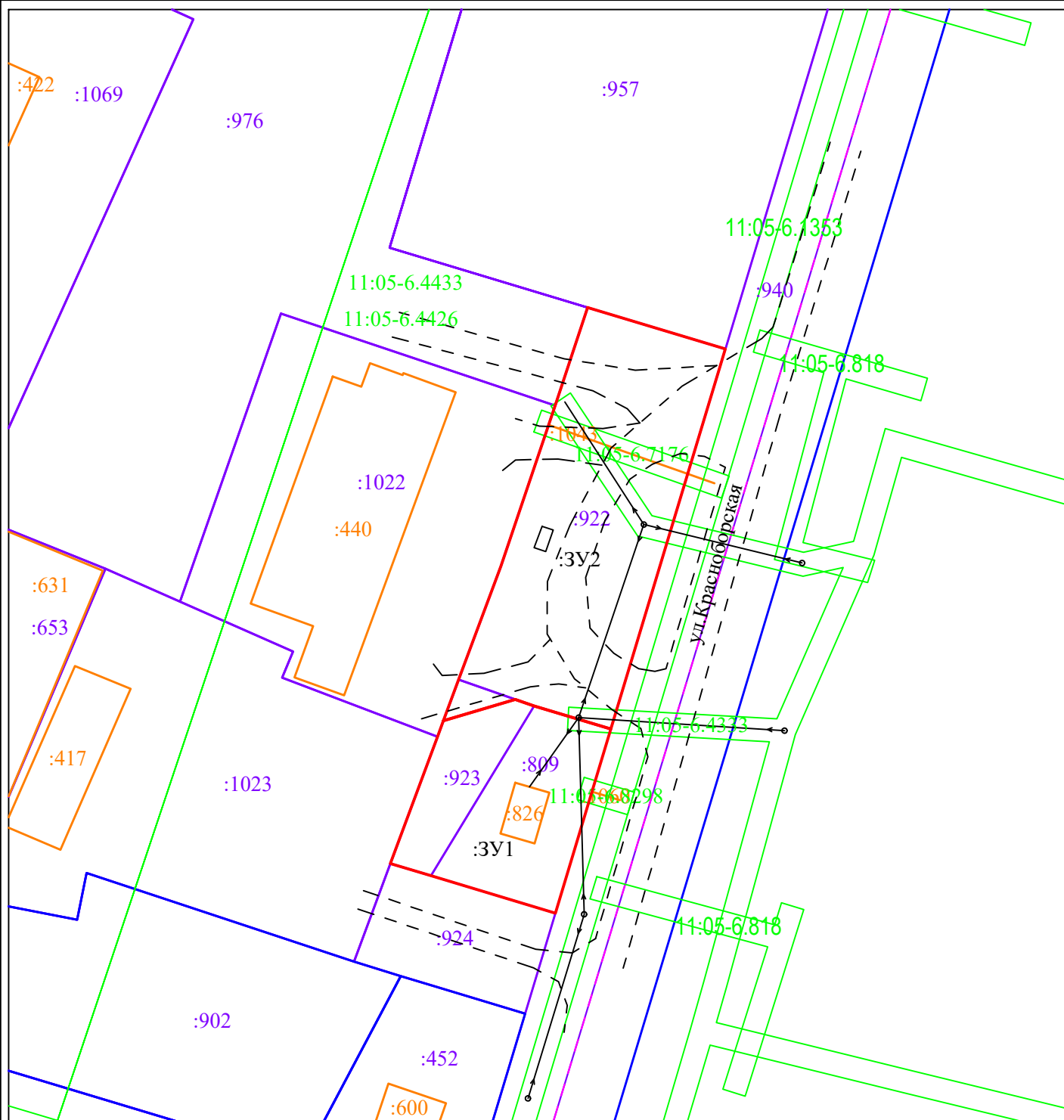
Заказчик: А.А.Лыткин

г. Сыктывкар, 2026г.

Оглавление

	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	4

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

- - граница формируемого земельного участка,
для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - - - граница публичного сервитута
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :809 - кадастровый номер земельного участка
- :826 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок
- - Лэп 0.4кВ

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.

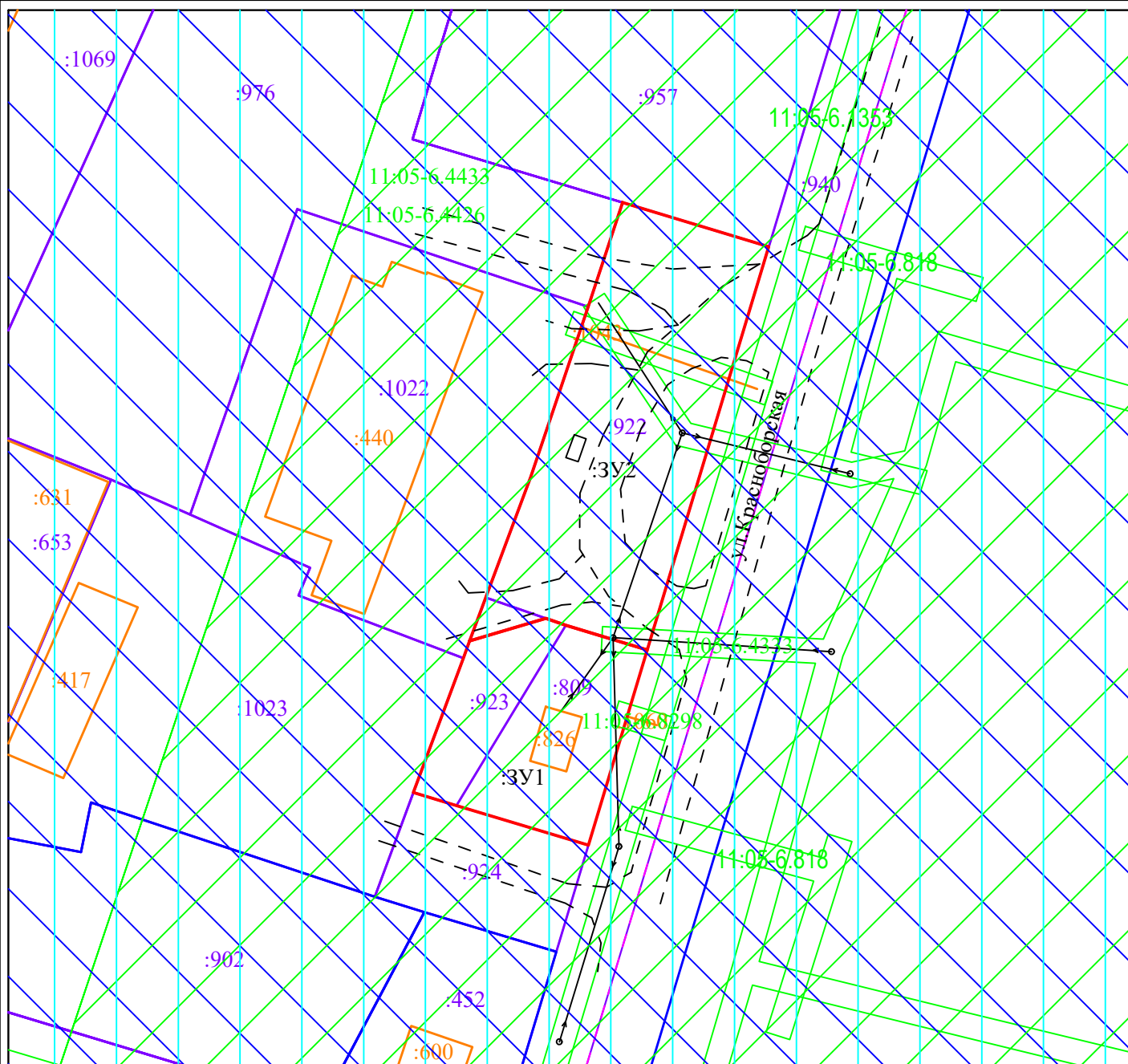


Условные обозначения:

М 1:1000

- - граница формируемого земельного участка,
для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - - - граница публичного сервитута
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :809 - кадастровый номер земельного участка
- :826 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок
- - ЛЭП 0.4кВ

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

М 1:1000

- | | | |
|---------------|--|---|
| | - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование | |
| | - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете | |
| | - объект капитального строительства | |
| | - граница охранной зоны | |
| | - граница публичного сервитута | |
| | - граница кадастрового квартала | |
| | - граница территориальных зон | - Н-6 - III пояс ЗСО водозаборов Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод |
| 11:05:0501003 | - номер кадастрового квартала | - Н-6 - III пояс ЗСО водозаборов Верхнемаксаковский Краснозатонского месторождения питьевых подземных вод |
| :809 | - кадастровый номер земельного участка | |
| :826 | - кадастровый номер объекта капитального строительства | |
| :3Y1 | - образуемый земельный участок | |
| | - Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда | |
| | - Н - месторождения и проявления полезных ископаемых (Краснозатонское ХПВ) | |

Образуемый земельный участок целиком расположен в границах: приаэродромных территорий аэропорта Сыктывкар, сведения о которых внесены в ЕГРН - Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.131), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.133), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.135), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.136).