Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: Гитева Н.М.

Документация по планировке территории (проект межевания территории)

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105003

Кадастровый инженер О.А. Жданова

Сыктывкар

2026

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 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	12
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевании 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 15.09.2026 №9/4599 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105003».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала

11:05:0105003 – номер кадастрового квартала

11:05:0105003:7272 – кадастровый номер существующего земельного участка

11:05:0105003:7272 – кадастровый номер существующего объекта капитального строительства

:341
:416
– обозначение образуемого земельного участка
– обозначение исходного земельного участка

– линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений) – 5 метров от красной линии

– Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Зимняя – ул. Садовая" ТП № 39 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05-6.4960;

– Публичный сервитут ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Складская" ТП№39 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:0000000-17.54;

– Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ – 0,4 кВ от 2БКТПНУ – фидер «Садовая» по ул. Печорской (в сторону хлебокомбината)» реестровый номер 11:05-6.5012;

–Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч. 106-РП-3» реестровый номер 11:05-6.6437;

–Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч.106-РП-3 яч.10» реестровый номер 11:05-6.6439

Примечание:

Территориальная зона
Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
вид разрешенного использования:
:ЗУ1 – для индивидуального жилищного строительства Площадь участка 600 кв.м.
:ЗУ2 – для индивидуального жилищного строительства Площадь участка 703 кв.м.
:ЗУ3 – улично-дорожная сеть
Площадь участка 4239 кв.м.
Система координат МСК-11, система высот Балтийская
В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Исп.		Жданова			

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105003

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2026г.		

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105003 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования трех земельных участков, путем перераспределения земельных участков с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Гитевой Н.М. на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 15.09.2026 №9/4599 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105003».

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 01.04.2026 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105003, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Геоид» и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.10.2021 г. №10/3680 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105003».

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 11:05:0105003:99, 11:05:0105003:1825, 11:05:0105003:2318, 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 5542 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участков

Проектом межевания территории предусмотрено формирование шести земельных участка:

- :ЗУ1 предназначен для размещения индивидуального жилого дома;
- :ЗУ2 предназначен для размещения индивидуального жилого дома;
- :ЗУ3 сформирован под улично-дорожную сеть.

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	11:05:0105003	: ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Зимняя	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	600
2	11:05:0105003	: ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул.Печорская	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	703
3	11:05:0105003	: ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, ул. Зимняя	Земли населенных пунктов	Улично-дородная сеть	4239

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	11:05:0105003:2316
2	: ЗУ2	11:05:0105003:2316
3	: ЗУ3	11:05:0105003:2316

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

Кадастровый квартал	11:05:0105003	
Площадь, (кв.м.)	600	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ1**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	631115,59	4440772,05

2	631115,55	4440772,47
3	631114,74	4440783,45
4	631114,6	4440784,6
5	631113,85	4440790,99
6	631113,44	4440794,51
7	631091,31	4440792,43
8	631092,44	4440770,58
9	631093,18	4440756,39
10	631099,17	4440756,79
11	631098,48	4440770,02
1	631115,59	4440772,05
Кадастровый квартал	11:05:0105003	
Площадь, (кв.м.)	703	
14	631122,63	4440744,86
14	631119,39	4440772,49
1	631115,59	4440772,05
11	631098,48	4440770,02
10	631099,17	4440756,79
9	631093,18	4440756,39
12	631093,98	4440741,24
13	631099,94	4440741,99
14	631122,63	4440744,86
Кадастровый квартал	11:05:0105003	
Площадь, (кв.м.)	4239	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ3**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
15	631216,57	4440804,15
16	631216,42	4440806,04
17	631225,26	4440806,76
18	631225,4	4440804,98
19	631231,86	4440805,59
20	631231,83	4440808,23
21	631252,83	4440810,54
22	631253,06	4440807,57
23	631255,88	4440807,84
24	631255,83	4440808,43
25	631264,05	4440809,09
26	631264,09	4440808,61
27	631272,98	4440809,44
28	631304,01	4440812,34
29	631303,37	4440814,17
30	631302,12	4440817,69
31	631329,21	4440819,94
32	631328,12	4440834,69
33	631326,49	4440834,54
34	631326,56	4440833,22
35	631322,78	4440832,95

36	631323,01	4440829,73
37	631316,61	4440829,26
38	631299,87	4440827,96
39	631299,82	4440832,04
40	631293,72	4440831,47
41	631293,77	4440830,71
42	631282,48	4440830,06
43	631282,47	4440830,41
44	631277,31	4440829,93
45	631256,76	4440828
46	631236,62	4440826,12
47	631216,45	4440824,23
48	631196,64	4440822,37
49	631176,07	4440820,46
50	631155,77	4440818,56
51	631148	4440817,88
52	631142,37	4440817,28
53	631142,44	4440816,59
54	631142,25	4440816,11
55	631141,84	4440815,98
56	631139,51	4440815,81
57	631139,4	4440817,01
58	631137,88	4440816,88
59	631135,76	4440816,69
60	631115,55	4440814,79
61	631090,27	4440812,42
7	631091,31	4440792,43
6	631113,44	4440794,51
62	631124,48	4440795,53
63	631124,3	4440797,54
64	631133,39	4440798,4
65	631133,57	4440796,4
66	631143,5	4440797,32
67	631142,42	4440804,26
68	631166,92	4440806,33
69	631167,74	4440799,59
70	631171,28	4440799,92
71	631171,04	4440802,36
72	631179,56	4440803,2
73	631179,8	4440800,72
74	631190,67	4440801,73
15	631216,57	4440804,15

4. Сведения о границах территории

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

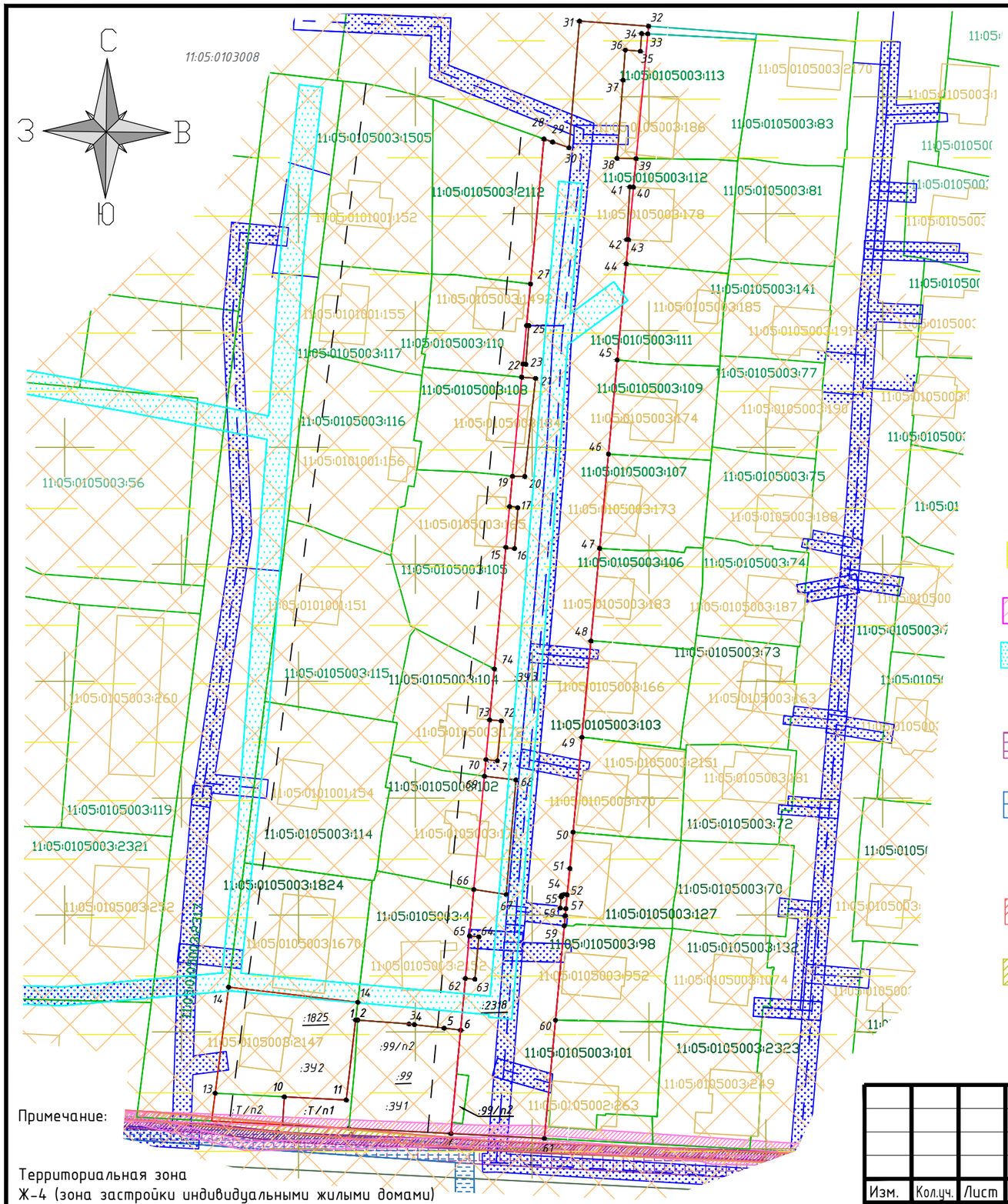
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

- 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



Примечание:

Территориальная зона
Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
вид разрешенного использования:
:ЗУ1 – для индивидуального жилищного строительства. Площадь участка 600 кв.м.
:ЗУ2 – для индивидуального жилищного строительства. Площадь участка 703 кв.м.
:ЗУ3 – улично-дорожная сеть. Площадь участка 4239 кв.м.
Система координат МСК-11, система высот Балтийская
В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
11:05:0103008 - номер кадастрового квартала
11:05:0103008:7272 - кадастровый номер земельного участка
11:05:0103008:7256 - кадастровый номер объекта капитального строительства
:391 - обозначение образуемого земельного участка
:43 - обозначение исходного земельного участка
- Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
- Приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар (Н-14) (3 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
-Охранная зона газопровода
- Санитарно-защитная зона (комплекс производственно-складских зданий по ул.Печорской)
-Охранная зона объектов электроэнергии
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Зимняя – ул. Садовая" ТП № 39 г. Сыктывкар» реестровый номер 11:05-6.4960;
- Публичный сервитут ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Складская" ТП№39 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:0000000-17.54;
- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ – 0,4 кВ от 2БКТПНУ – фидер «Садовая» по ул. Печорской (в сторону хлебокомбината)» реестровый номер 11:05-6.5012;
-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч. 106-РП-3» реестровый номер 11:05-6.6437;
-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч.106-РП-3 яч.10» реестровый номер 11:05-6.6439

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105003			
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исп.		Жданова				Материалы по обоснованию проекта межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Жданова О.А. 2026 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 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 11:05:0105003 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. III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6);

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

- санитарно- защитная зона (комплекс производственно-складских здания по ул.Печорской).

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ1

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч. 106-РП-3» реестровый номер 11:05-6.6437;

-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч.106-РП-3 яч.10» реестровый номер 11:05-6.6439;

- Охранная зона объектов электроэнергии.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ2

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч. 106-РП-3» реестровый номер 11:05-6.6437;

-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ПС "ЗАПАДНАЯ" яч.106-РП-3 яч.10» реестровый номер 11:05-6.6439;

-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4кВ ф. «ул. Зимняя- ул. Садовая» ТП № 39 г. Сыктывкар, реестровый номер 11:05-6.4960

- Охранная зона объектов электроэнергии;

- Охранная зона газопровода.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ3

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

-Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4кВ ф. «ул. Зимняя- ул. Садовая» ТП № 39 г. Сыктывкар, реестровый номер 11:05-6.4960

- Охранная зона объектов электроэнергии;

- Охранная зона газопровода.

ПРИЛОЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНӦЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 15.09.2026 № 9/4599
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105003

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 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 29.10.2021 № 10/3680 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105003».
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

Главный специалист Алексахина Анна Юрьевна
16.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 71bb348dc23cef9f8e121ee298f2661e
Владелец: Алексахина Анна Юрьевна, МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"
Действителен с 4.6.2026 по 28.8.2027