

Индивидуальный предприниматель Вежова Т.Л.

Заказчик: Скрипниченко О.А.

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

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

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

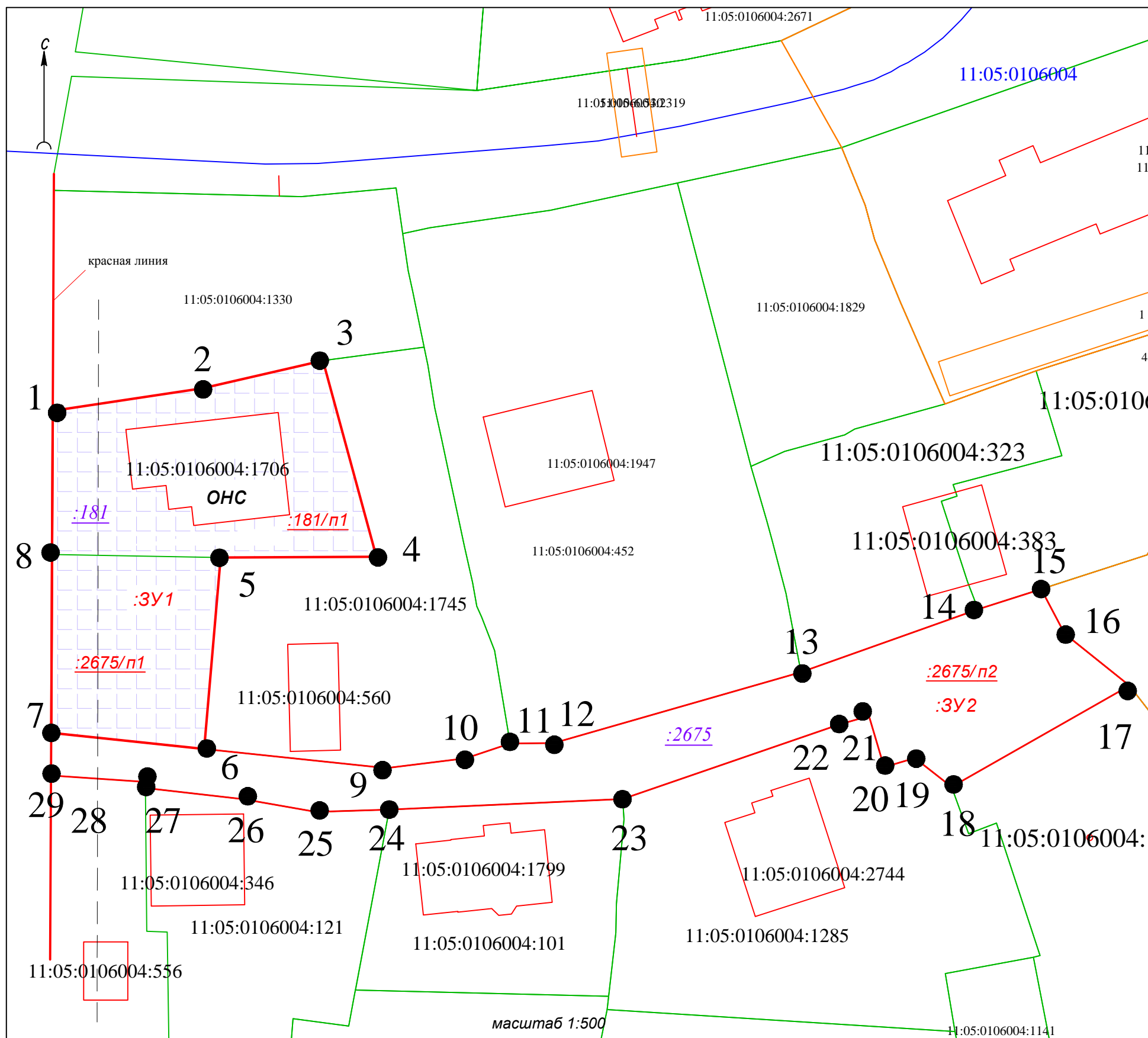
## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 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 19.09.2025 №9/3858 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106004».	

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

Чертеж межевания территории



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 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

**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. Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования -имеется :ЗУ2;
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. Образуемые земельные участки расположенный в границах территориальной зоны Ж-4 ( зона застройки индивидуальными жилыми домами )
6. Объекты культурного наследия в границах проекта межевания отсутствуют

						Земельный участок расположенный по адресу : Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах кадастрового квартала 11:05:0106004			
Изм.	Кол.уч	Лист	№.док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории . Графическая часть .	Стадия	Лист	Листов
Выполнил	Т.Л.Вежова				10.25			1	2
Проверил	Т.Л.Вежова				10.25				
						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 11:05:0106004 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования двух земельных участков, путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106004:181 и 11:05:0106004:2675, находящимися в частной и государственной и (или) муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Скрипниченко О.А. на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.09.2025 № 9/3858 «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;
- 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 15.06.2025 г.

## 1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0106004, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «ГлавГеоСтрой» и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022г. №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 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 11:05:0106004:181 и 11:05:0106004:2675 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 1952 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	11:05:0106004	:ЗУ1	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Тентюковская, 55/1	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	1004
2	11:05:0106004	:ЗУ2	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	947

Способ образования земельного :ЗУ1 Перераспределение земельных участков с кадастровым номером 11:05:0106004:181 и земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106004:2675.

Способ образования земельного :ЗУ2 Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106004:181 и земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106004:2675.

## 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
11:05:0106004:ЗУ1	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106004:181 (181/п1)	633
	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106004:2675 (:2675/п1)	371
	Итого:	1004
11:05:0106004:ЗУ2	Земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106004:2675 (:2675/п2)	947
	Итого	

## 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	11:05:0106004:2672
2	: ЗУ2	11:05:0106004:2672

### 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	11:05:0106004	
Площадь, (кв.м.)	1004	
Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	631148,60	4442310,81
2	631151,11	4442327,56
3	631154,21	4442340,99
4	631132,30	4442346,95
5	631132,21	4442329,56
6	631110,84	4442327,72
7	631112,64	4442310,64
8	631132,56	4442310,73
1	631148,60	4442310,81

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 11:05:0106004:1706

Кадастровый квартал	11:05:0106004	
Площадь, (кв.м.)	947	
Условный номер земельного участка	:ЗУ2	
№ точки	X (север)	Y (восток)
7	631112,64	4442310,64
6	631110,84	4442327,72
9	631108,70	4442348,08
10	631109,79	4442356,96
11	631111,46	4442361,91
12	631111,49	4442366,77
13	631119,40	4442394,40
14	631126,43	4442414,19
15	631128,69	4442421,22
16	631123,71	4442423,86
17	631117,90	4442431,09
18	631106,60	4442411,21
19	631109,83	4442407,12
20	631108,81	4442403,68
21	631114,51	4442401,98
22	631113,55	4442398,60
23	631105,24	4442374,47
24	631104,07	4442348,40
25	631103,80	4442340,20
26	631105,23	4442332,13
27	631106,48	4442321,16

28	631107,16	4442321,20
29	631107,87	4442310,62
7	631112,64	4442310,64

#### **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.

---

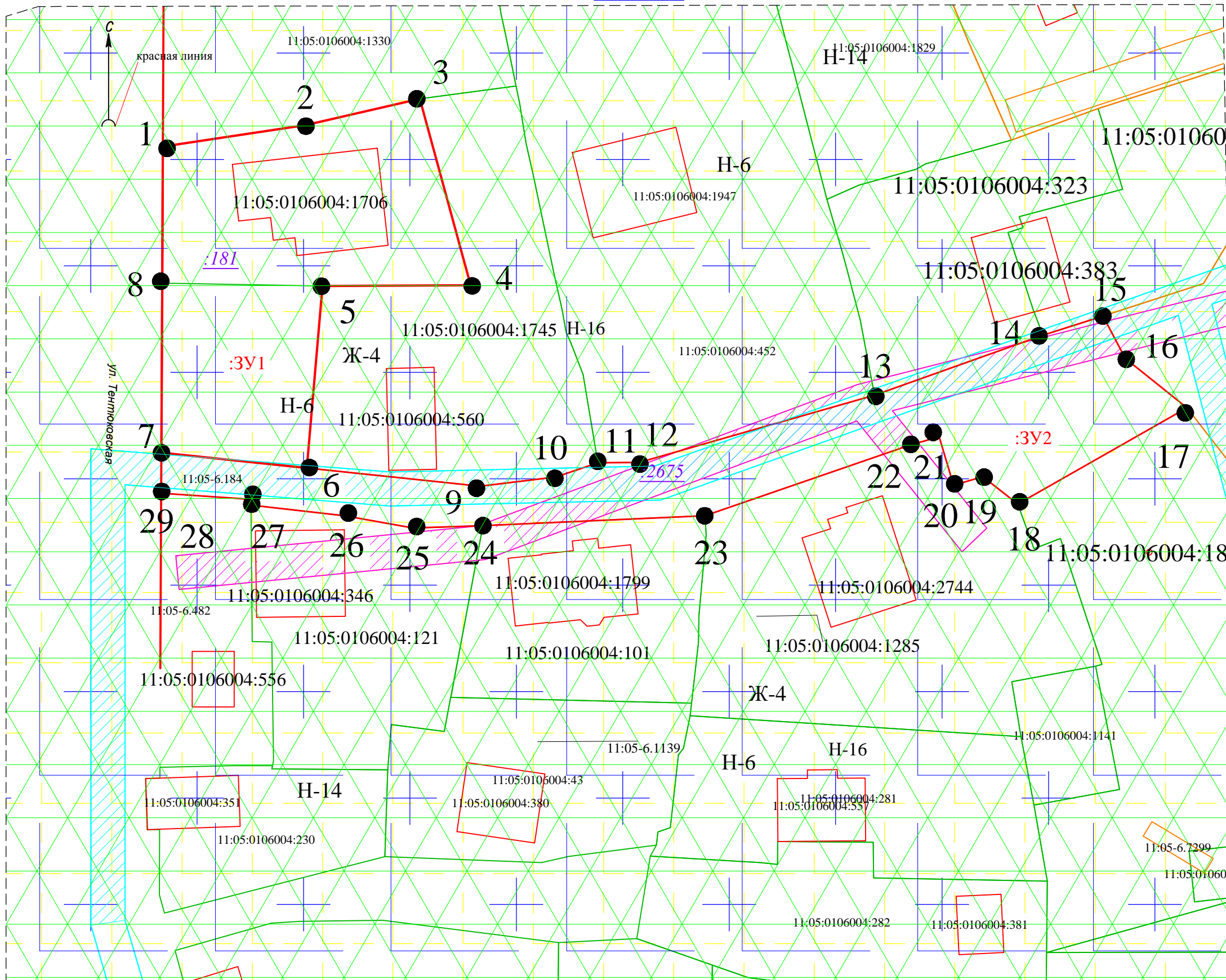
## **РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

---

### **Графическая часть**

Условные обозначения

- 1 2  
4 3  
:3У1 - граница и условный номер образуемого земельного участка;
- 11:05:0106004 - номер и граница кадастрового квартала;
- 11:05:0106004:323 - границы и кадастровые номера существующих земельных участков по данным Государственного кадастра недвижимости;
- 11:05:0106004:383 - границы существующих объектов капитального строительства по данным Государственного кадастра недвижимости;
- характеристика точки границы территории, в отношении которой разработан проект межевания
- Граница красных линий
- :181 - граница существующего земельного участка - обозначение исходного земельного участка
- 11:05-6.482 - Охранная зона ВЛ-0,4 кВ ТП №1039 ф. ул.Тентюковская
- 11:05-6.184 - Охранная зона объекта: "Газораспределительная сеть высокого и низкого давления города Сыктывкара, назначение: нежилое, Иное сооружение, протяженность 22058 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар"
- Зона регулирования застройки и хоз. деятельности (зона регул застройки А) (Решение Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г. № 31/04 560 «Об утверждении правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар»
- Н-16 - Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов
- Н-14 - приаэродромная территория аэродрома "Сыктывкар" (Н-14) (3 подзона, 5 подзона, 6 подзона, 4 зона)
- Н-6+ - зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО) - III пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
- Н-6 - зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (ЗСО) - II пояс источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)



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

Земельные участки расположены по адресу :  
Республика Коми, г. Сыктывкар, в границах кадастрового квартала 11:05:0106004

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.

Чертеж межевания территории масштаб 1:500

Стадия	Лист	Листов
	2	2

ИП Вежова Т.Л.

**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 11:05:0106004 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.

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 (реестр. ном. 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);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона (реестровый номер границ 11:05-6.4112);
- Охр. зона ВЛ-0,4 кВ ТП №1039 ф. ул. Тентюковская, реестр. ном. 11:05-6.482
- Охранная зона объекта: "Газораспределительная сеть высокого и низкого давления города Сыктывкара, назначение: нежилое, Иное сооружение, протяженность 22058 м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар" , реестровый номер 11:05-6.184
- Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения: III пояс ЗСО источника водоснабжения (река Вычегда) (Н-6)
- Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 2 пояс (Н-6);
- Н-16 Зоны нормирования параметров авиационных шумов
- Зона регулирования застройки и хоз. деятельности (зона регул застройки А) (Решение Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010г.№ 31/04-560 «Об утверждении правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар»

## **ПРИЛОЖЕНИЕ**



## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 19.09.2025 № 9/3858  
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, на основании обращения Скрипниченко Оксаны Анатольевны администрация МО ГО «Сыктывкар»

### ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Скрипниченко Оксане Анатольевне организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную 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.

Временно исполняющий  
полномочия главы МО ГО «Сыктывкар» -  
руководителя администрации



М.Ю. Мартышин