

Индивидуальный предприниматель

Осипенко Роман Львович

Свидетельство СРО «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

№1618.01-110109552094-КИ-005 от 30.09.2016

Проект межевания территории

Внесение изменений в документацию по планировке территории
(проект межевания территории) кадастрового квартала

11:05:0106042

Индивидуальный предприниматель

Р. Л. Осипенко

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой»

Договор №25 от 05.08.2026 г.

Сыктывкар

2026

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
Раздел 1	Текстовая часть (Пояснительная записка)
Раздел 2	Графическая часть
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
Раздел 3	Графическая часть
ПРИЛОЖЕНИЯ	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							
						Проект межевания территории			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
	Исполнитель	Осипенко			18.08.26	Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
							ИП Осипенко Р.Л.		

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
Раздел 1. «Текстовая часть (Пояснительная записка)»		
1	Введение	5
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	6
3	Каталоги координат характерных точек границ образуемых земельных участков	7
4	Сведения о границах территории	8
Раздел 2. «Графическая часть»		
Лист 1	Схема расположения территории, Масштаб 1:10000	11
Лист 2	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:2000	12
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. «Графическая часть»		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории, Масштаб 1:2000	14
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 04.08.2026 № 8/3899 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106042»	
2	Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 04 февраля 2011 г. №11-11-39	
3	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности от 30 сентября 2016 г. №1618.01-110109552094-КИ-005	

Инв. № подл.	Исполнитель	Осипенко			18.08.26	Содержание	Стадия	Лист	Листов	
							П	3		
							ИП Осипенко Р.Л.			
Подп. и дата						Проект межевания территории				
		Изм.	Кол.	Лист	№ док.		Подпись	Дата		
Взам. инв. №										

РАЗДЕЛ 1

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №										
							Основная часть					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата							
	Исполнитель	Осипенко			18.08.26	Текстовая часть (Пояснительная записка)				Стадия	Лист	Листов
										П	4	
										ИП Осипенко Р.Л.		

1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разработан индивидуальным предпринимателем Осипенко Романом Львовичем на основании договора №25 от 05.08.2026 г., заключенного с ООО «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой».

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась с учетом результатов инженерных изысканий, выполненных индивидуальным предпринимателем Бабушкиным Тимуром Александровичем в период октябрь – ноябрь 2022 г.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми, утвержденные Постановлением Правительства Республики Коми от 18 марта 2016 г. №133 «Об утверждении Региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Коми» (с изменениями и дополнениями от 10 февраля 2017 г.);
- Приказ Министерства экономического развития РФ от 30 сентября 2015 г. N 709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540»;
- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденный Решением Совета МОГО "Сыктывкар" от 11.12.2009г. №26/12-482;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утверждённые Решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560.

Инф. № подл.	Подп. И дата	Взам. инф. №							Основная часть	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					5

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории вносятся изменения в части раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106042:39.

Проектом межевания территории путем раздела земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106042:39 с сохранением исходного в измененных границах образованы границы земельного участка :39:3У1, сведения о котором представлены в таблице 2.1.

После раздела площадь исходного земельного участка в измененных границах составит 14596 м².

Таблица 2.1 – Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.
2	11:05:0106042	:39:3У1	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, пр-кт Октябрьский	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание (код 4.9.1.4)	852

Доступ к исходному земельному участку с кадастровым номером 11:05:0106042:39 в измененных границах и образуемому земельному участку :39:3У1 обеспечен через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0106042:1872.

Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №
Изм.	Кол.	Лист
№ док.	Подпись	Дата
Основная часть		Лист
		6

3. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Каталоги координат характерных точек границ исходного земельного участка с кадастровым номером 11:05:0106042:39 в измененных границах и образуемого земельного участка :39:3У1 сформированы в системе координат МСК-11 (4 зона), используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости территорий.

11:05:0106042:39		
Площадь: 14596 кв.м.		
№№ точек	X	Y
24	628542.48	4441682.53
25	628579.20	4441754.81
9	628606.25	4441806.65
10	628569.51	4441827.41
11	628517.29	4441857.94
12	628517.38	4441855.74
13	628516.85	4441851.84
14	628495.81	4441806.54
15	628578.48	4441763.77
16	628577.57	4441762.02
17	628571.01	4441760.88
18	628500.52	4441797.35
19	628496.40	4441790.28
20	628473.98	4441801.38
21	628463.89	4441779.69
22	628458.22	4441768.26
23	628440.56	4441733.92

:39:3У1		
Площадь: 852 кв.м.		
№№ точек	X	Y
1	628553.14	4441677.15
2	628556.63	4441683.95
3	628548.42	4441687.67
4	628580.81	4441750.72
5	628587.21	4441750.70
6	628592.73	4441761.33
7	628614.11	4441802.24
8	628612.20	4441803.29
9	628606.25	4441806.65
25	628579.20	4441754.81
24	628542.48	4441682.53

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Основная часть	Лист
										7
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена:

- 1) на землях населённых пунктов МО ГО «Сыктывкар»;
- 2) в соответствии с ПЗЗ, в территориальных зонах:
 - Ж-1 (зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)). Зона предназначена для застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;
 - О-2.2 (зона объектов высшего и среднего профессионального образования). Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны;
 - Р-1 (Зона парков, скверов, садов, бульваров). Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения;
 - ИТ-2.5 (Зона улично-дорожной сети). Зона предназначена для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог;
- 3) в кадастровом квартале 11:05:0106042.

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0106042.

Площадь проектируемой территории составляет 207836 кв.м.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	межевания территории, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0106042. Площадь проектируемой территории составляет 207836 кв.м.					
						Основная часть		Лист
								8
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

4.1 Каталог координат характерных точек границы проектируемой территории

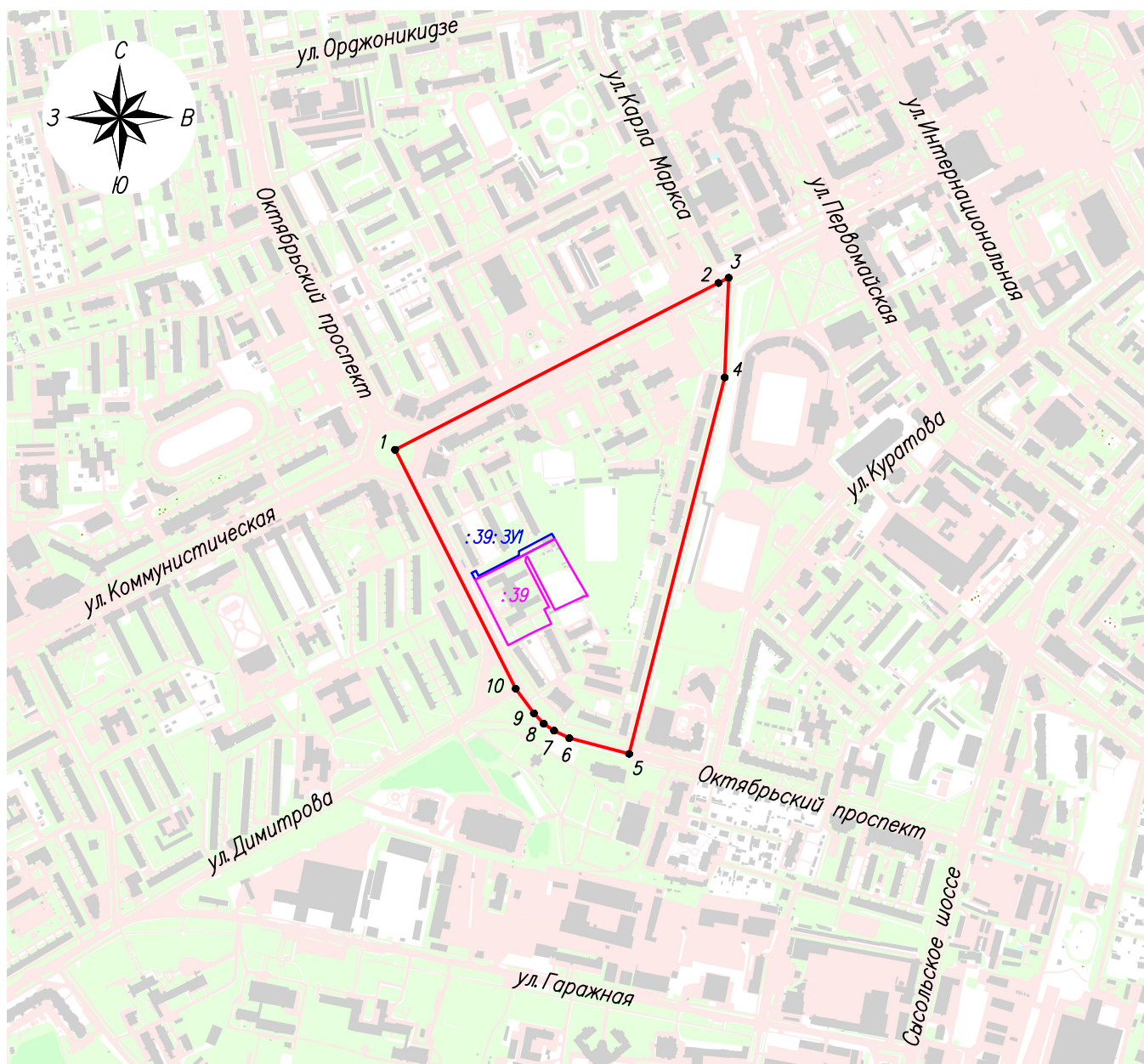
№№ точек	X	Y
1	628744.85	4441558.12
2	629004.33	4442061.35
3	629012.51	4442077.23
4	628857.33	4442071.03
5	628271.69	4441922.40
6	628296.21	4441829.23
7	628307.87	4441805.47
8	628318.71	4441789.33
9	628334.80	4441774.14
10	628373.12	4441745.82

Характерные точки границы проектируемой территории, согласно каталогу координат, показаны на листе 1 «Схема расположения территории» раздела 2 проекта межевания территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Основная часть	Лист
										9
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

РАЗДЕЛ 2
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Взам. инв. №													
Подп. и дата													



Условные обозначения:

- — граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории
- ¹ — характерная точка границы территории
- — измененная граница исходного земельного участка
- — граница образуемого земельного участка
- :39 — обозначение исходного земельного участка в измененных границах
- :39:31 — обозначение образуемого земельного участка

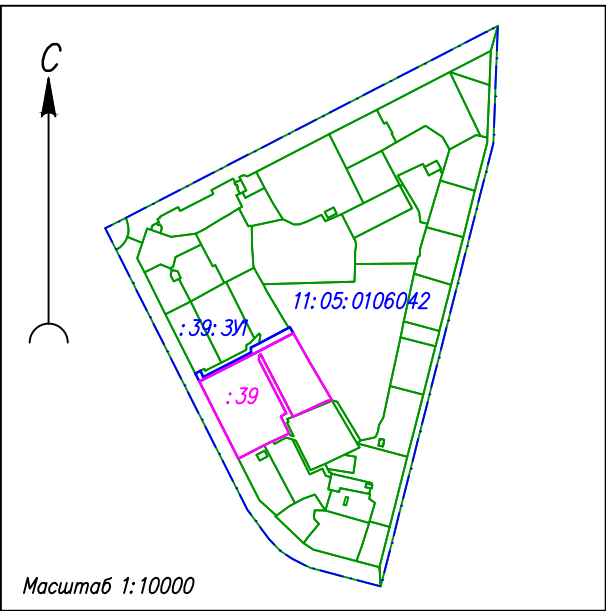
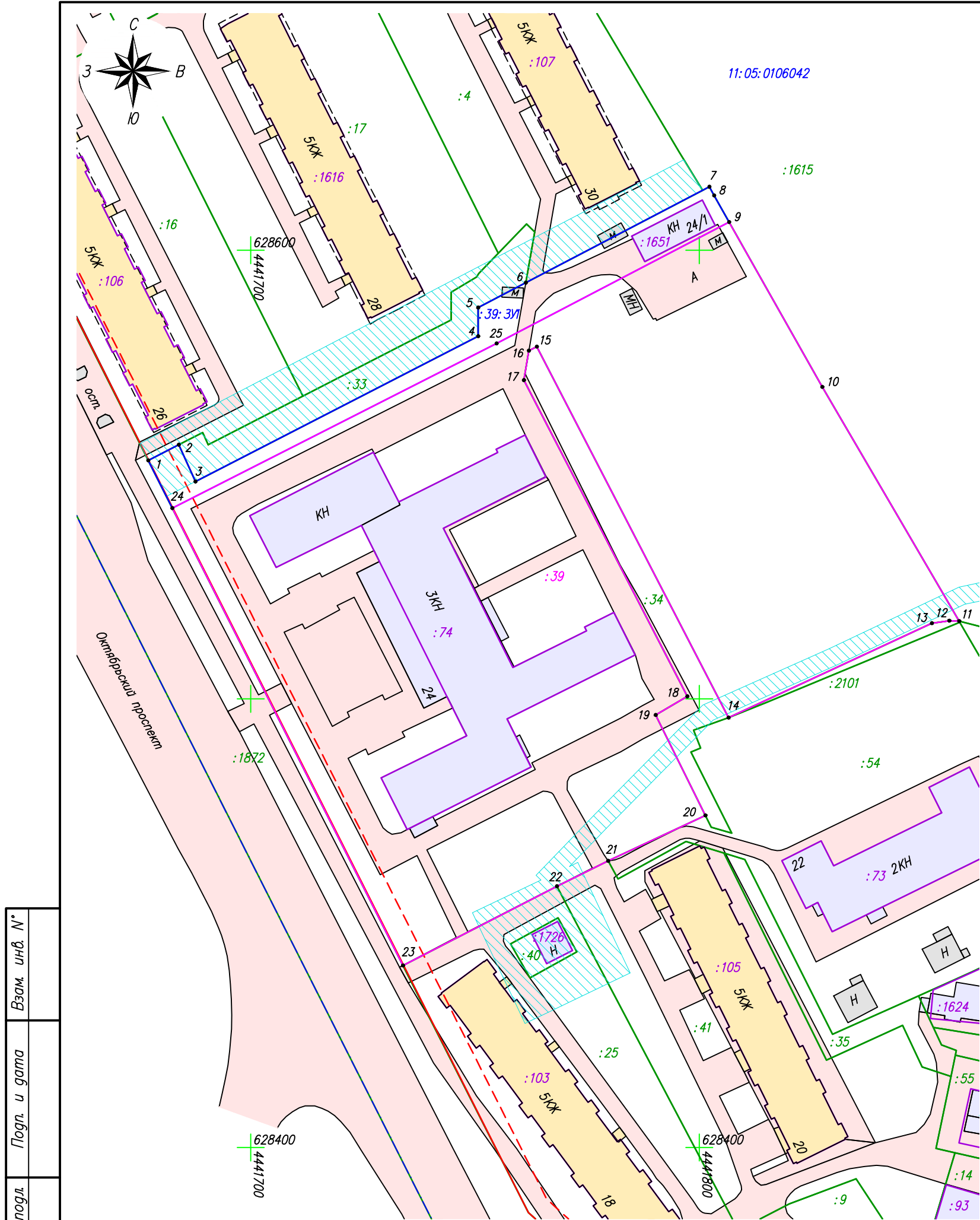
Примечание:

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0106042

Система координат: МСК-11 (4зона)

11

						Договор N25 от 05.08.2026г.				
						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106042				
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата					
Исполнитель		Осипенко Р.Л.			18.08.26	Проект межевания территории Основная часть		Стадия	Лист	Листов
								П	1	2
						Схема расположения территории Масштаб 1:10000		ИП Осипенко Р.Л.		



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- измененная граница исходного земельного участка
- :39 — обозначение исходного земельного участка в измененных границах
- границы образуемого земельного участка
- :39:3У — обозначение образуемого земельного участка
- 1 — характерная точка границ образуемых земельных участков
- граница существующего земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- контур здания, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения его местоположения
- - - граница кадастрового квартала
- :33 — кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- :39 — кадастровый номер земельного участка, прекращающего свое существование
- :74 — кадастровый номер здания в кадастровом квартале
- 11:05:0106042 — номер кадастрового квартала
- публичный сервитут для размещения объектов электросетевого хозяйства

Примечание:
Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0106042

Система координат: МСК-11 (4зона)

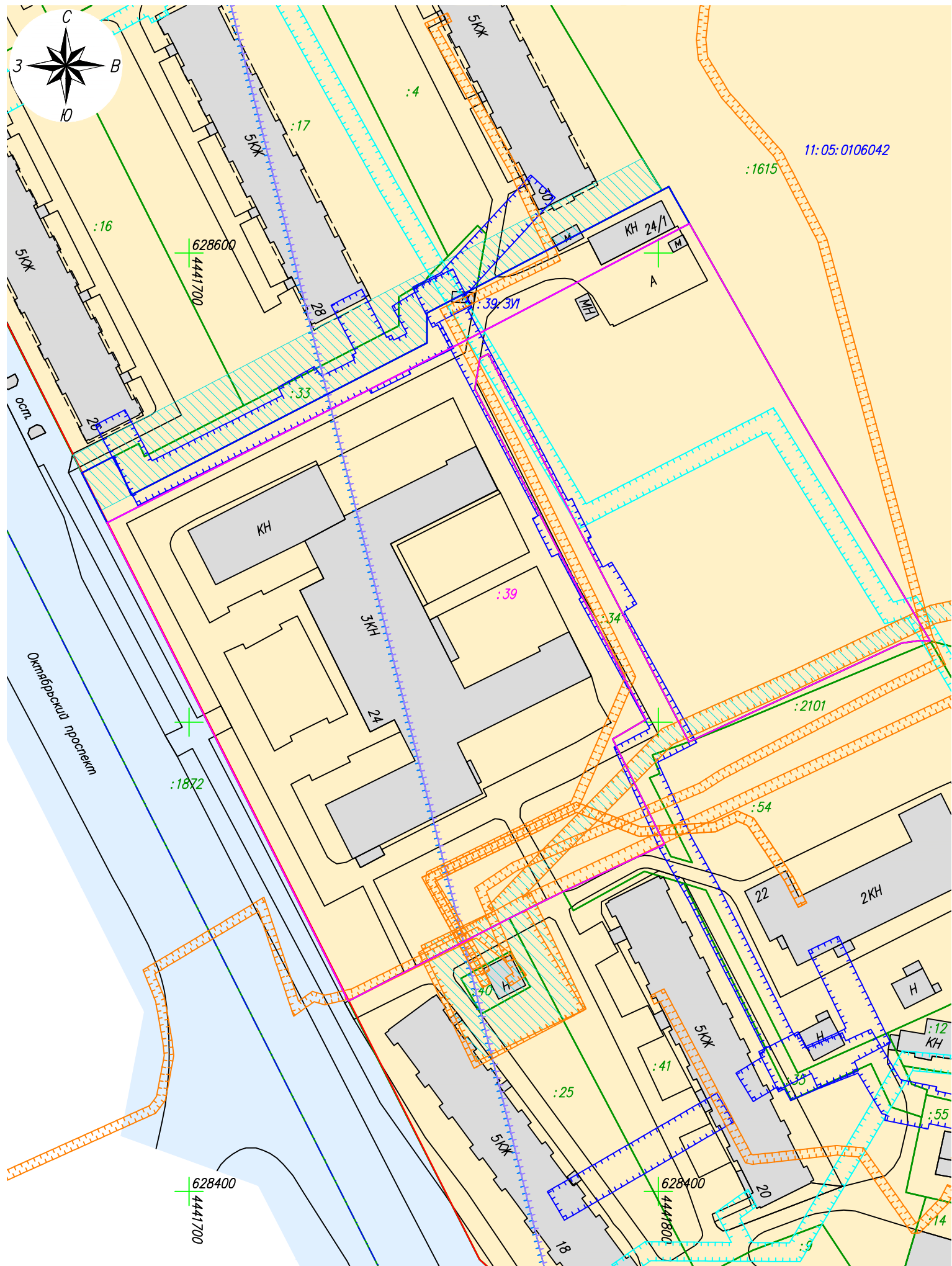
Инв. N° подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N°

						Договор N25 от 05.08.2026г.			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106042			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель		Осипенко Р.Л.			18.08.26		П	2	2
						Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Осипенко Р.Л.		

РАЗДЕЛ 3
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №												
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Материалы по обоснованию					
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						
			Исполнитель		Осипенко			18.08.26	Графическая часть			Стадия	Лист	Листов
												П	13	
												ИП Осипенко Р.Л.		

Инв. N° подл.	Погр. и дата	Взам. инв. N°



Условные обозначения:

- существующие красные линии
- измененная граница исходного земельного участка
- :39 — обозначение исходного земельного участка в измененных границах
- границы образуемого земельного участка
- :39:31 — обозначение образуемого земельного участка
- граница существующего земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- - - граница существующего земельного участка, прекращающего свое существование
- - - граница кадастрового квартала
- :33 — кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- 11:05:0106042 — номер кадастрового квартала
- существующие объекты капитального строительства

Территориальные зоны:

- Ж-1 — зона застройки многоэтажными многоквартирными домами (9 этажей и более)
- О-2.2 — зона объектов высшего и среднего профессионального образования
- Р-1 — зона парков, скверов, садов, бульваров
- ИТ-2.5 — зона улично-дорожной сети

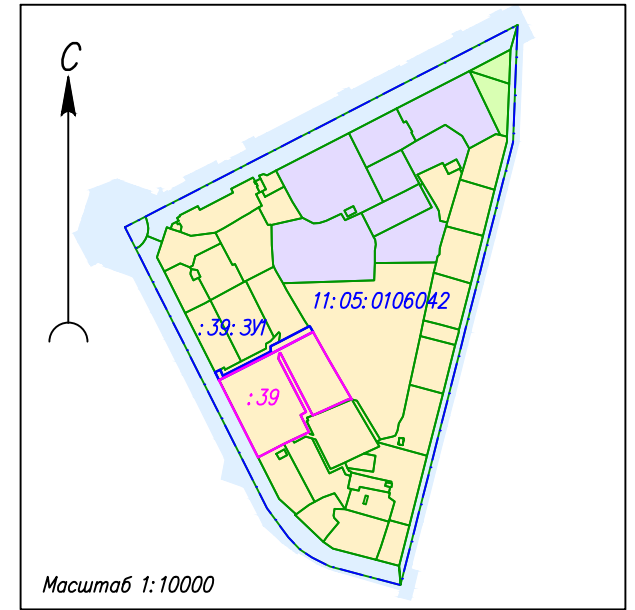
Зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона газопровода (Н-5.1)
- охранный зона объектов электроэнергетики (Н-5.2)
- охранный зона тепловых сетей (Н-5.4)
- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар. Четвертая подзона, сектор 20 (Н-14.2)
- приаэродромная территория аэродрома Сыктывкар. Четвертая подзона, сектор 28 (Н-14.2)
- зона публичного сервитута

Примечание 1: Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, находится:
— в III поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (3000м) (Н-6.3);
— в санитарно-защитной зоне приаэродромной территории аэродрома "Сыктывкар" (4, 5, 6 подзоны) (Н-14.2);
— в зоне нормирования параметров авиационных шумов (Н-16);
Примечание 2: Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0106042

Система координат: МСК-11 (4зона)

						Договор N25 от 05.08.2026г.			
						Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106042			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
Исполнитель	Осипенко Р.Л.				18.08.26		П	1	1
						Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории Масштаб 1:1000	ИП Осипенко Р.Л.		



ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.		Исполнитель	Осипенко		18.08.26	Приложения	Стадия	Лист	Листов							
							П	15								
							ИП Осипенко Р.Л.									
Инв. № подл.		Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории								
Подп. и дата																
Взам. инв. №																

Приложение 1

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»



«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКОНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 04.08.2026 № 8/3899
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект межевания
территории) кадастрового квартала 11:05:0106042

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 общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой» администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить ООО «Специализированный застройщик» «ГорКомСтрой» организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.08.2022 № 8/2369 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0106055, 11:05:0106042, 11:05:0106046, 11:05:0106028, 11:05:0106047, 11:05:0106035, 11:05:0106044», в части кадастрового квартала 11:05:0106042.
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



А.Н. Ванюкова
05.08.2026



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

Взам. инв. №	
Подп. И дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложения

Лист
16

Инф. № подл.	Подп. И дата	Взам. инф. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Агентство Республики Коми
(наименование органа исполнительной власти субъекта)

по управлению имуществом
(Российской Федерации, выдавшего квалификационный аттестат)

Город Сыктывкар

№ 11-11-39
(идентификационный номер квалификационного аттестата)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Настоящий аттестат выдан
Осипенко
(фамилия)
Роман
(имя)
Львович
(отчество)
02.08.1981
(дата рождения)

в том, что он(а) 01 февраля 2011 г. сдал(а) квалификационный экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам.
Квалификационной комиссией Республики Коми для проведения аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам
(наименование квалификационной комиссии по проведению аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам)

Протокол заседания комиссии от 01 февраля 2011 г.
№ 11-2011-31-Э
Первый заместитель
руководителя
(должность)
В.В. Иванов
(подпись)
Дата выдачи 04 февраля 2011 г.


Квалификационный аттестат признается действительным с момента внесения сведений о кадастровом инженере в государственный реестр кадастровых инженеров.

Саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности

Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение
кадастровых инженеров»
190103, г. Санкт-Петербург, Рижский пр., дом 3, лит. Б, регистрационный номер в
государственном реестре саморегулируемых организаций: 005.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации в сфере
кадастровой деятельности**

«30» сентября 2016 г. № 1618.01-110109552094-КИ-005

Выдано члену саморегулируемой организации Ассоциация саморегулируемая
организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров»

Осипенко Роману Львовичу

Квалификационный аттестат кадастрового инженера от «04» февраля 2011 г.
№ 11-11-39

Основание выдачи Свидетельства: протокол Совета Ассоциации
саморегулируемой организации «Балтийское объединение кадастровых инженеров»
№ 07-СП/КИ/09-16 от «30» сентября 2016 г.

Свидетельство выдано без ограничения территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного _____

Директор

М.П.



(подпись)

Быков В.Л.
(Ф.И.О.)

Инф. № подл.	Подп. и дата	Взам. инф. №

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата