Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: ООО «Навигатор-Сервис»

Документация по планировке территории (проект межевания территории)

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023

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

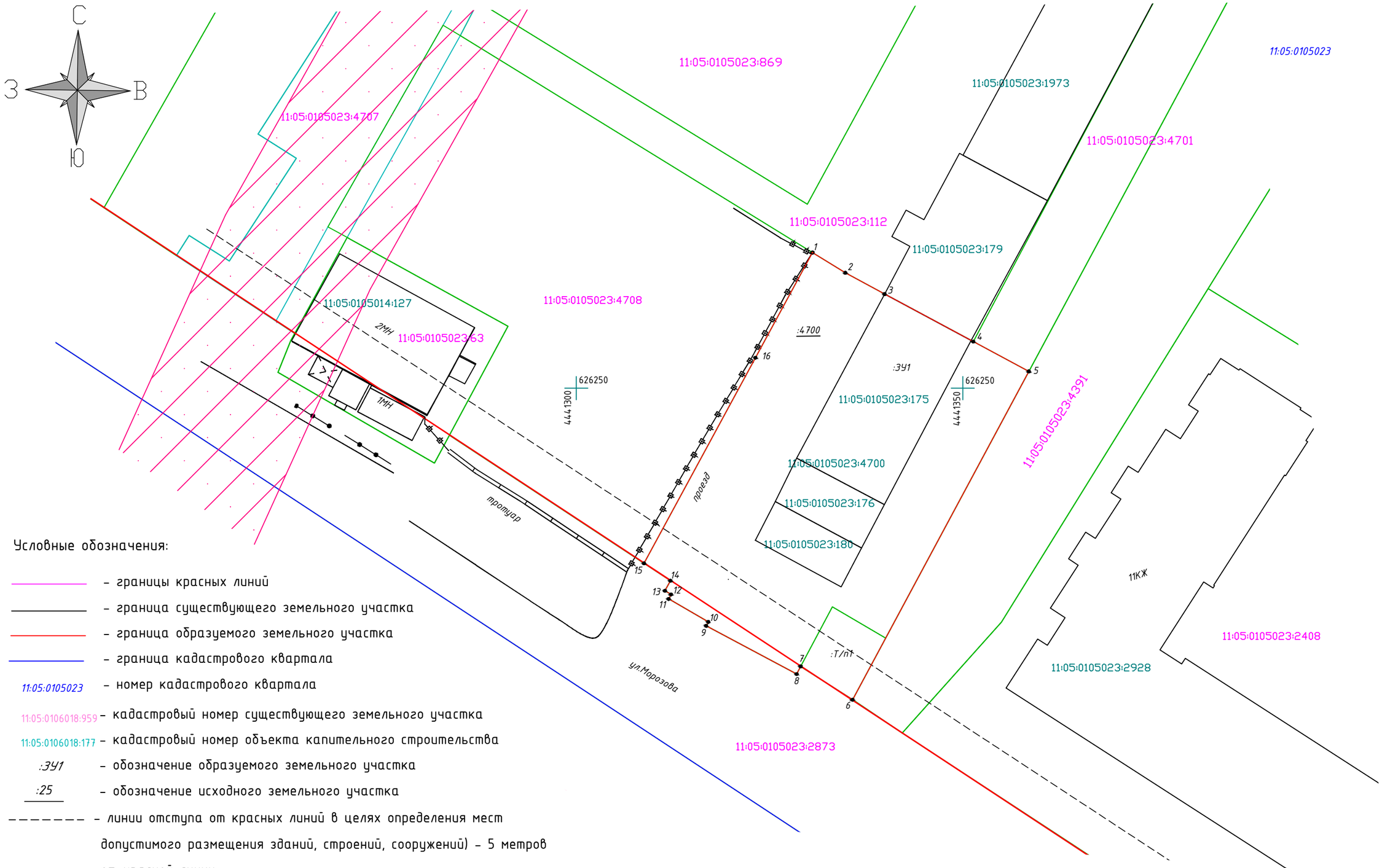
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 1:500	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
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевании территории, Масштаб 1:500	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
ПРИЛОЖЕНИЯ		
	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 27.08.2026 №8/4310 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



Условные обозначения:

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

11:05:0105023 – номер кадастрового квартала

11:05:0106018:959 – кадастровый номер существующего земельного участка

11:05:0106018:177 – кадастровый номер объекта капительного строительства

:ЗУ1 – обозначение образуемого земельного участка

:25 – 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-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704

Примечание:

Территориальная зона
О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения
(Многофункциональная общественно-деловая зона)

вид разрешенного использования:
:ЗУ1 – Магазины

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

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

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023

Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
		1	1
Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	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 11:05:0105023 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования земельного участка, путем перераспределения земельного участка с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу ООО «Навигатор-Сервис» на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» МО ГО «Сыктывкар» от 27.08.2026 №8/4310 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».

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 01.07.2024 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0105023, разработанный ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 г. №8/2587 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105023».

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 земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0105023:4700 с землями, находящимися в государственной (или) муниципальной собственности в целях исключения вклинивания, вклинивания, чересполосицы, изломанности границ.

Образуемый земельный участок должен 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 1537 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование земельного участка с видом разрешенного использования «магазины».

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	11:05:0105023	: ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Морозова	Земли населенных пунктов	Магазины	1537

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	11:05:0105023:2873

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

Кадастровый квартал	11:05:0105023	
Площадь, (кв.м.)	1537	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ1**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	626267,54	4441330,55
2	626264,92	4441334,81
3	626262,03	4441340,16
4	626256,02	4441351,36
5	626252,17	4441358,54
6	626209,7	4441335,74
7	626214	4441329,03
8	626213,02	4441328,51
9	626219,26	4441316,8
10	626219,77	4441317,08
11	626222,74	4441311,95
12	626223,32	4441312,26
13	626223,79	4441311,47
14	626225,09	4441312,18

15	626227,34	4441308,76
16	626253,94	4441323,18
1	626267,54	4441330,55

4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемого земельного участка.

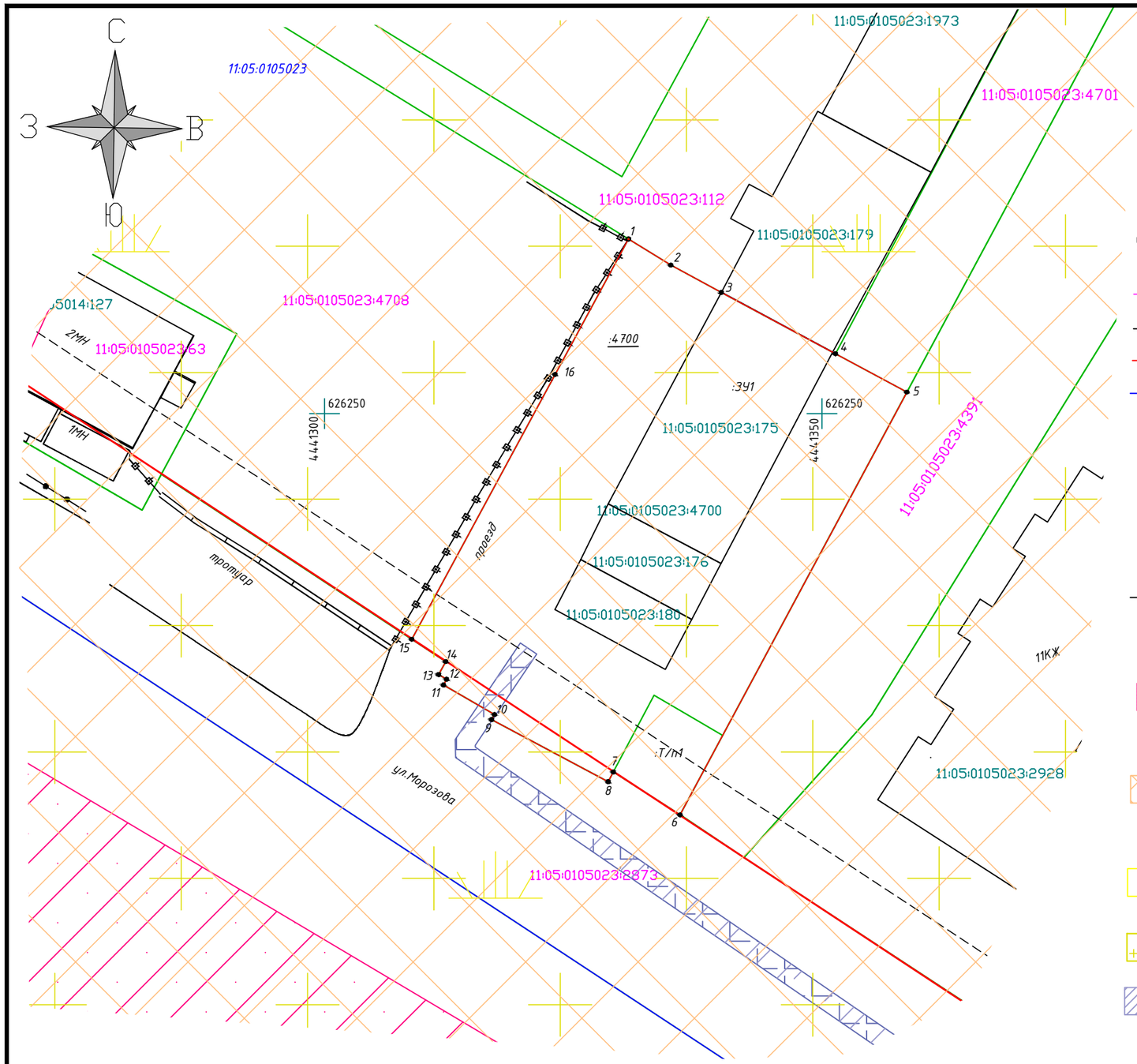
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, образуемые земельные участки находятся 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.

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0105023 – номер кадастрового квартала
- 11:05:0106018:959 – кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106018:177 – кадастровый номер объекта капитального строительства
- :391 – обозначение образуемого земельного участка
- :25 – 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-10КВ РП-9 ф.17-ТП-259-ТП-320-ТП-336-ТП-201» реестровый номер 11:05-6.3704
- 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, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),
- Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
- -Охранная зона КЛ-0,4 кВ ТП №70 яч.3 – с.м. в сторону КС ул.Морозова,186 реестровый номер 11:05:-6.896

Примечание:

Территориальная зона
О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения
(Многофункциональная общественно-деловая зона)

вид разрешенного использования:
:3У1 – Магазины

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

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

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0105023

Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов
	5	5

Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Масштаб 1:500

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 11:05:0105023 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.

Образуемый земельный участок находится 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 (Н-14) (3 подзона, 4 подзона, 5 подзона, 6 подзона),

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

Обременение в границах образуемого земельного участка ЗУ1 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона КЛ-0,4 кВ ТП №70 яч.3-с.м. в сторону КС ул. Морозова, 186 реестровый номер 11:05-6.896.

ПРИЛОЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНӦЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 27.08.2026 № 8/4310
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023

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), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 24.08.2022 № 8/2587 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0105023».
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

Заместитель директора Хабарова Екатерина Васильевна
28.08.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 919b5aa85c98f16f3f4980ead4a7a644
Владелец: Хабарова Екатерина Васильевна, МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЙ ИНФОРМАЦИОННО-КОММУНИКАЦИОННЫЙ ЦЕНТР"
Действителен с 11.12.2025 по 6.3.2027