

*Общество с ограниченной ответственностью
«Кадастрово-правовой центр Республики Коми»*

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:017016 в границах улиц Серова – проезда Чехова – улицы Чехова г. Сыктывкара

Директор ООО «Кадастрово-
правовой центр Республики Коми»

Д.В. Корепанов

тел. 8(8212) 400-488
e-mail: kadpravocenter@gmail.com

Заказчик: Костив Р.Р.
Договор подряда б/н от 01.04.2026 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	

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.						Проект межевания территории				
	Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата					
	Исполнитель	Костив Ю.В.					Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
								П	2	
								ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»		

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	Цели и задачи проекта межевания	6
3	Анализ территории, в отношении которой подготавливается проект межевания территории	8
4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	9
5	Каталоги координат характерных точек границ образуемых земельных участков	10
6	Сведения о границах территории	11
Раздел 2. «Графическая часть»		
Лист 1	Схема расположения территории, Масштаб 1:2000	13
Лист 2	Чертеж межевания территории, Масштаб 1:500	14
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. «Графическая часть»		
Лист 1	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории, Масштаб 1:500	16
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 23.04.2026 г. № 4/1939 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107016»	18
2	Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 29.04.2013 г. №11-13-157	19
3	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации в сфере кадастровой деятельности от 28.05.2016 г. №0239	20
4	Кадастровый план территории из ЕГРН (на CD-диске)	

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.						Проект межевания территории				
	Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата					
	Исполнитель	Костин Ю.В.					Содержание	Стадия	Лист	Листов
								П	3	
								ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»		

РАЗДЕЛ 1
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

Взам. инв. №										
Подп. и дата										
Инв. № подл.						Проект межевания территории				
	Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата					
	Исполнитель	Костин Ю.В.				Содержание				
					Стадия	Лист	Листов			
					П	4				
					ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»					

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по планировке территории (проект межевания) разработана ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми» по заказу Костива Руслана Романовича на основании договора от 01.04.2026 г. № б/н, постановления администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 23.04.2026 г. № 4/1939 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107016»

Документация по межеванию территории разрабатывается с учетом Генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар» с соблюдением Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством к использованию и застройке территории, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов и иных нормативно-правовых актов.

В процессе разработки документации использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Техническое задание на выполнение работ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- 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»;
- Ортофотопланы г. Сыктывкара, 2010 год;
- Топографическая съемка территории, выполненная ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми» в 2026 г.;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Республики Коми, утвержденные решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 (в последней редакции);
- Кадастровый план территории;
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости;
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						
- Топографическая съемка территории, выполненная ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми» в 2026 г.; - Правила землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» Республики Коми, утвержденные решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560 (в последней редакции); - Кадастровый план территории; - Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости; - Другие действующие нормативы и технические регламенты.								
					Основная часть			Лист
								5
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата				

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

На основании части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ, подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- 1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории разработан с целью образования одного земельного участка, с условным номером :ЗУ1 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в кадастровом квартале 11:05:0107016 с установлением образуемому участку разрешенного вида использования – для индивидуального жилищного строительства.

Задачей проекта межевания территории является рациональное формирование границ земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществлена с учетом топографической съемки, выполненной ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми» в 2026 г.

Основная цель проекта:

- Сформировать земельный участок в кадастровом квартале 11:05:0107016 в границах определенной Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» в территориальной зоне - Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4);
- Постановка земельного участка в дальнейшем на государственный кадастровый учет.

Основная задача проекта:

- Определение местоположения границ образуемого земельного участка;
- Формирование вновь образованного земельного участка;
- При формировании земельного участка необходимо учитывать внесенные сведения в единый государственный реестр невидимости.
- В необходимых случаях образовать части земельных участков для обеспечения доступа к образуемым участкам.

Сформированные земельные участки должны обеспечить:

- возможность полноценной реализации права собственности на объект недвижимого имущества, для которого формируется земельный участок, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
						6

на момент межевания;

- возможность долгосрочного использования земельного участка, предполагающая, в том числе, возможность многовариантного пространственного развития недвижимости в соответствии с правилами землепользования и застройки, градостроительными нормативами;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

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

3. Анализ территории, в отношении которой подготавливается проект межевания территории

Сформированный земельный участок располагается в кадастровом квартале 11:05:0107016 в границах улиц Серова – проезд Чехова – улица Чехова.

Согласно правилам землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар» территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4).

На территории установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1. охранные зоны инженерных коммуникаций объектов электросетевого хозяйства с реестровыми номерами в едином государственном реестре недвижимости 11:05-6.8491.

2. зоны с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

2.1. Н-14 Приаэродромная территория аэродрома «Сыктывкар» (3, 4, 5, 6 подзоны);

2.2. Н-16 Зона нормирования параметров авиационных шумов;

2.3. Н-6 Зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс);

2.4. Зона подтопления р. Сысола на территории мкр. Лесозавод МО ГО «Сыктывкар» Республики Коми.

Для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации инженерных сетей устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категории земель, в состав которых входят эти земельные участки. Порядок установления таких охранных зон и использования соответствующих земельных участков определяется Правительством РФ.

Границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы публичных сервитутов и местоположение существующих объектов капитального строительства отображены на чертеже межевания территории и в материалах по обоснованию проекта межевания территории.

Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Основная часть	Лист
						8
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории сформирована граница одного земельного участка. Сведения о нем представлены в Таблице №1.

Ведомость образуемых и изменяемых земельных участков

Таблица №1

№ п/п	Номер кадастрового квартала	Обозначение земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	11:05:0107016	:ЗУ1	Российская Фед., Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, пр. Чехова	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	600

Земельный участок **:ЗУ1** был сформирован в результате образования земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в кадастровом квартале 11:05:0107016.

Образуемый земельный участок **:ЗУ1** имеет доступ к территории общего пользования – пр. Чехова (земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107016:448).

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Основная часть			9

5. КАТАЛОГИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ

Каталоги координат характерных точек границ образуемых земельных участков и их частей сформированы в системе координат МСК-11 (Зона 4), используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости территорий.

:ЗУ1		
Площадь: 600 кв.м		
№№ точек	X	Y
1	627 551,98	4 445 593,47
2	627 551,19	4 445 609,63
3	627 515,70	4 445 612,66
4	627 516,32	4 445 604,08
5	627 521,31	4 445 604,31
6	627 521,92	4 445 591,34
1	627 551,98	4 445 593,47

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Основная часть			10

6. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена:

- на землях населенных пунктов в кадастровом квартале 11:05:0107016 в границах улиц Серова – проезд Чехова – улица Чехова;
- в соответствии с ПЗЗ в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4), в территориальной зоне - производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (ИТ-2.1)

На проектируемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия.

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, совпадает с красными линиями улиц Серова – проезд Чехова – улица Чехова.

Площадь проектируемой территории составляет 8 552 кв.м.

Каталог координат характерных точек границы проектируемой территории

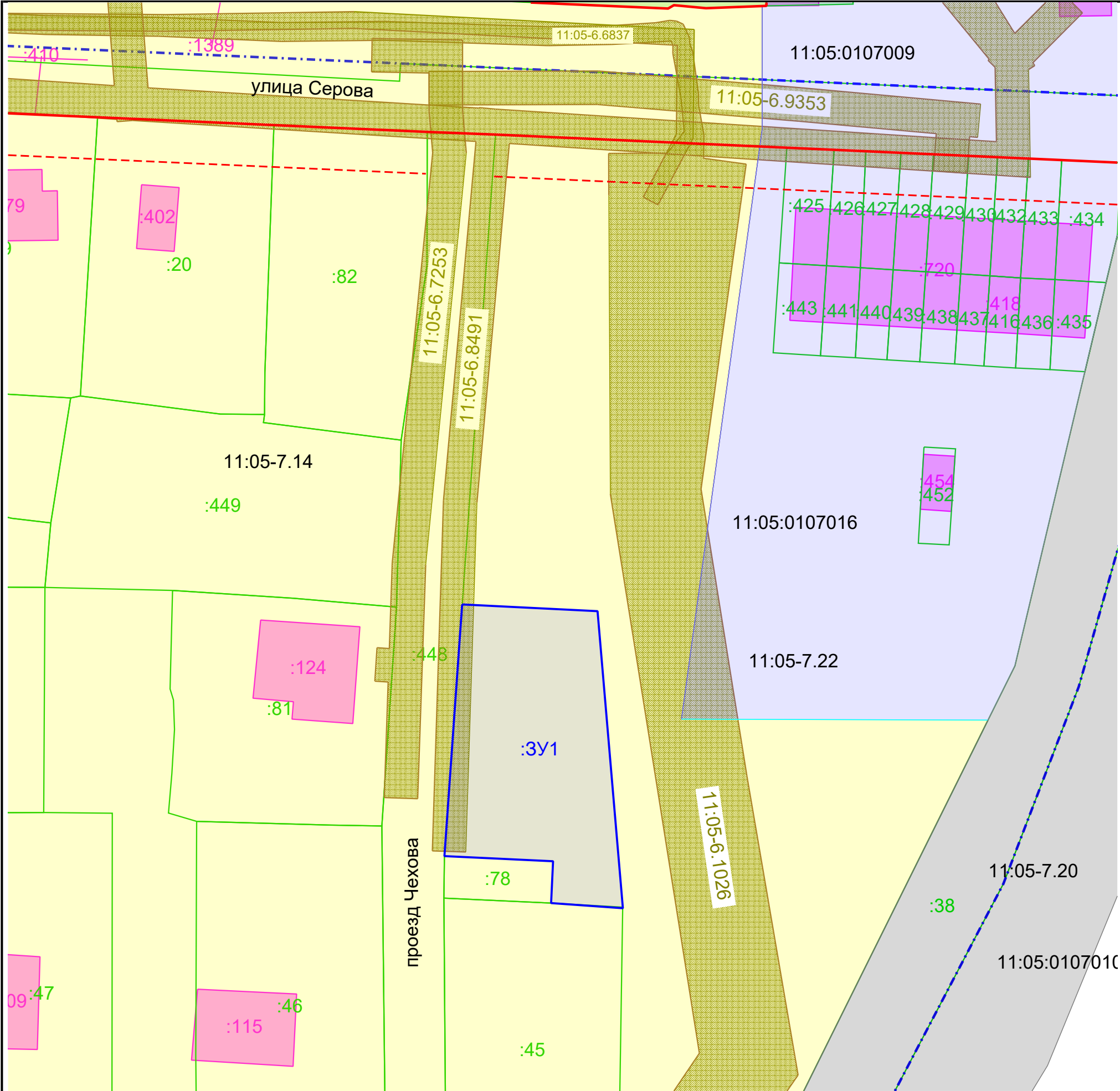
№№ точек	X	Y
1	627 607,54	4 445 589,28
2	627 604,74	4 445 672,03
3	627 596,18	4 445 671,74
4	627 544,64	4 445 659,48
5	627 479,44	4 445 627,10
6	627 481,61	4 445 584,35
1	627 607,54	4 445 589,28

Име. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Основная часть			11

Взам. инв. №	Подп. и дата										
							Проект межевания территории				
Инв. № подл.		Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Графическая часть		Стадия	Лист	Листов
		Исполнитель	Костив Ю.В.						П	12	
									ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»		

РАЗДЕЛ 3
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №									
						Материалы по обоснованию					
			Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата				
			Исполнитель	Костив Ю.В.				Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
									П	15	
									ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»		



Масштаб 1:500

Территориальные зоны:

Ж-4 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-4)

ИТ-2.1 – Зона объектов автомобильного транспорта (ИТ-2.1)

ИТ-2.2 – Зона объектов железнодорожного транспорта (ИТ-2.2)

Зоны с особыми условиями использования территории

Охранная зона инженерных коммуникаций

Условные обозначения:

- существующие красные линии
- - - - - линии отступа от красных линий допустимого размещения зданий
- граница кадастрового квартала
- граница образуемых земельных участков
- граница существующих земельных участков в ЕГРН
- контуры существующих зданий и сооружений в ЕГРН

11:05:0107016 – номер кадастрового квартала

:3У1 – условный номер образуемых земельных участков

:448 – кадастровый № существ. зем. участков в ЕГРН

:124 – кадастровый № существующих зданий и сооружений в ЕГРН

Примечание: Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, находится:

- в зоне санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (3 пояс) (Н-6);
- в зоне приаэродромной территории аэродрома «Сыктывкар» (3,4,5,6 подзоны) (Н-14);
- в зоне нормирования параметров авиационных шумов (Н-16);
- в зоне подтопления р. Сысола на территории мкр. Лесозавод МО ГО «Сыктывкар» Республики Коми.

						Договор подряда б/н от 1 апреля 2026 г.					
Изм. Кол-во	Фамилия	Подпись	Дата			Внесение изменений в документацию по планировке территории					
Исполнитель	Костив Ю.В.					(проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107016					
Проверил	Корепанов Д.В.										
						Проект межевания территории Материалы по обоснованию		Стадия	Лист	Листов	
					П			1	1		
					Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории М 1:500			ООО "Кадастрово-правовой центр" Республики Коми" 2026 г.			

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №								
						Проект межевания территории				
			Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата			
			Исполнитель	Костин Ю.В.				Приложения		
								Стадия	Лист	Листов
								П	17	
								ООО «Кадастрово-правовой центр Республики Коми»		



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 23.04.2026 № 4/1939

г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0107016

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 Кости-ва Руслана Романовича администрация МО ГО «Сыктывкар»

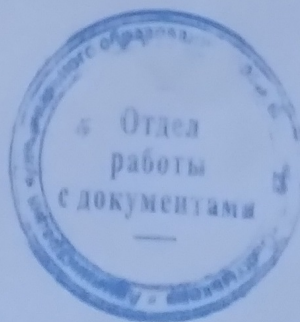
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Костиву Руслану Романовичу организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 02.12.2022 № 12/3961 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107016».

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. Ващенко

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА**

Агентство Республики Коми
(наименование органа исполнительной власти субъекта)

по управлению имуществом
Российской Федерации, выдавшего квалификационный аттестат)

Город Сыктывкар

№ 11-13-157
(идентификационный номер квалификационного аттестата)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

Настоящий аттестат выдан

Костив
(фамилия)

Юлии
(имя)

Владимировне
(отчество)

19.11.1977
(дата рождения)

в том, что он(а) « 26 » апреля 2013 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 «26 » апреля 2013 г.
№ 11-2013-128-Э

Руководитель
(должность)

Я.С. Зиняк
(инициалы, фамилия)

Дата выдачи «29 » апреля 2013 г.

Квалификационный аттестат признается действующим на основании сведений о кадастровом инженер-е в государственной реестр кадастровых инженеров.



Союз «Кадастровые инженеры»
410012, г. Саратов, ул. Вавилова 38/114
<http://kiportal.ru>

**Кадастровые
Инженеры**  **700+1
700**
Твой голос - имеет значение!

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве кадастрового инженера

в Союзе «Некоммерческое объединение кадастровых
инженеров»,
ОГРН 1166451055781, ИНН 6455065718

Кадастровый инженер Костив Юлия Владимировна,
ИНН 110109314702, СНИЛС 093-095-531 79

Включен в реестр членов Союза «Кадастровые инженеры»

Дата включения в реестр: 28 Мая 2016.

Основание включения в реестр: Решение Правления № 8 от 28
Мая 2016.

Номер в реестре: 239.

Идентификационный номер квалификационного аттестата
кадастрового инженера: 11-13-157. Дата выдачи: 29 Апреля 2013 г.

Настоящее Свидетельство действительно при наличии записи о
кадастровом инженерере в реестре членов Союза «Кадастровые
инженеры» на сайте www.kiportal.ru

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его
действия.

Директор Союза
"Кадастровые инженеры"



подпись

М.П.



Еремин В.В.

28 Мая 2016.

№ 0239