

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  
11:05:0105024

Индивидуальный предприниматель

Р. Л. Осипенко

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «ГорКомСтрой»

Договор №55 от 01.12.2025 г.

Сыктывкар  
2025





**РАЗДЕЛ 1**  
**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  
**(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

|              |             |              |      |        |         |          |  |      |        |
|--------------|-------------|--------------|------|--------|---------|----------|--|------|--------|
| Взам. инв. № |             | Подп. и дата |      |        |         |          |  |      |        |
| Инв. № подл. | Исполнитель | Кол.         | Лист | № док. | Подпись | Дата     | Основная часть                             |      |        |
|              | Осипенко    |              |      |        |         | 04.12.25 | Текстовая часть<br>(Пояснительная записка) |      |        |
|              |             |              |      |        |         |          | Стадия                                     | Лист | Листов |
|              |             |              |      |        |         |          | П  | 4    |        |
|              |             |              |      |        |         |          | ИП Осипенко Р.Л.                           |      |        |



## 2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектом межевания территории сформированы границы двух земельных участков.  
Сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 2.1.

### 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. |
|-------|-----------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|---|----------------|
| 1     | 11:05:0105024               | :ЗУ1                           | Российская Федерация,<br>Республика Коми,<br>городской округ<br>Сыктывкар,<br>г. Сыктывкар,<br>м. Давпон | Земли населенных пунктов | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 15527          |
| 2     | 11:05:0105024               | :ЗУ2                           | Российская Федерация,<br>Республика Коми,<br>городской округ<br>Сыктывкар,<br>г. Сыктывкар,<br>м. Давпон | Земли населенных пунктов | Коммунальное обслуживание                         | 12593          |

Земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ2 образуются путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0105024:2990, 11:05:0105024:3011 и 11:05:0105024:2400 с землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Доступ к образуемому земельному участку :ЗУ1 обеспечен через образуемый земельный участок :ЗУ2. образуемый земельный участок :ЗУ2 имеет доступ к территориям общего пользования.

|              |              |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взам. инв. № |
| Изм.         | Подп. И дата |

|      |      |      |        |         |      |                |           |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|-----------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть | Лист<br>6 |
|------|------|------|--------|---------|------|----------------|-----------|







#### 4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена:

- на землях населённых пунктов МО ГО «Сыктывкар»;
- в соответствии с ПЗЗ, в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки многоэтажными жилыми домами). Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (9-12 надземных этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам;

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

Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0105024.

Площадь проектируемой территории составляет 352315 кв.м.

|              |              |              |      |      |      |        |         |      |                |      |
|--------------|--------------|--------------|------|------|------|--------|---------|------|----------------|------|
| Инв. № подл. | Подп. И дата | Взам. инв. № |      |      |      |        |         |      | Основная часть | Лист |
|              |              |              | Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 10   |

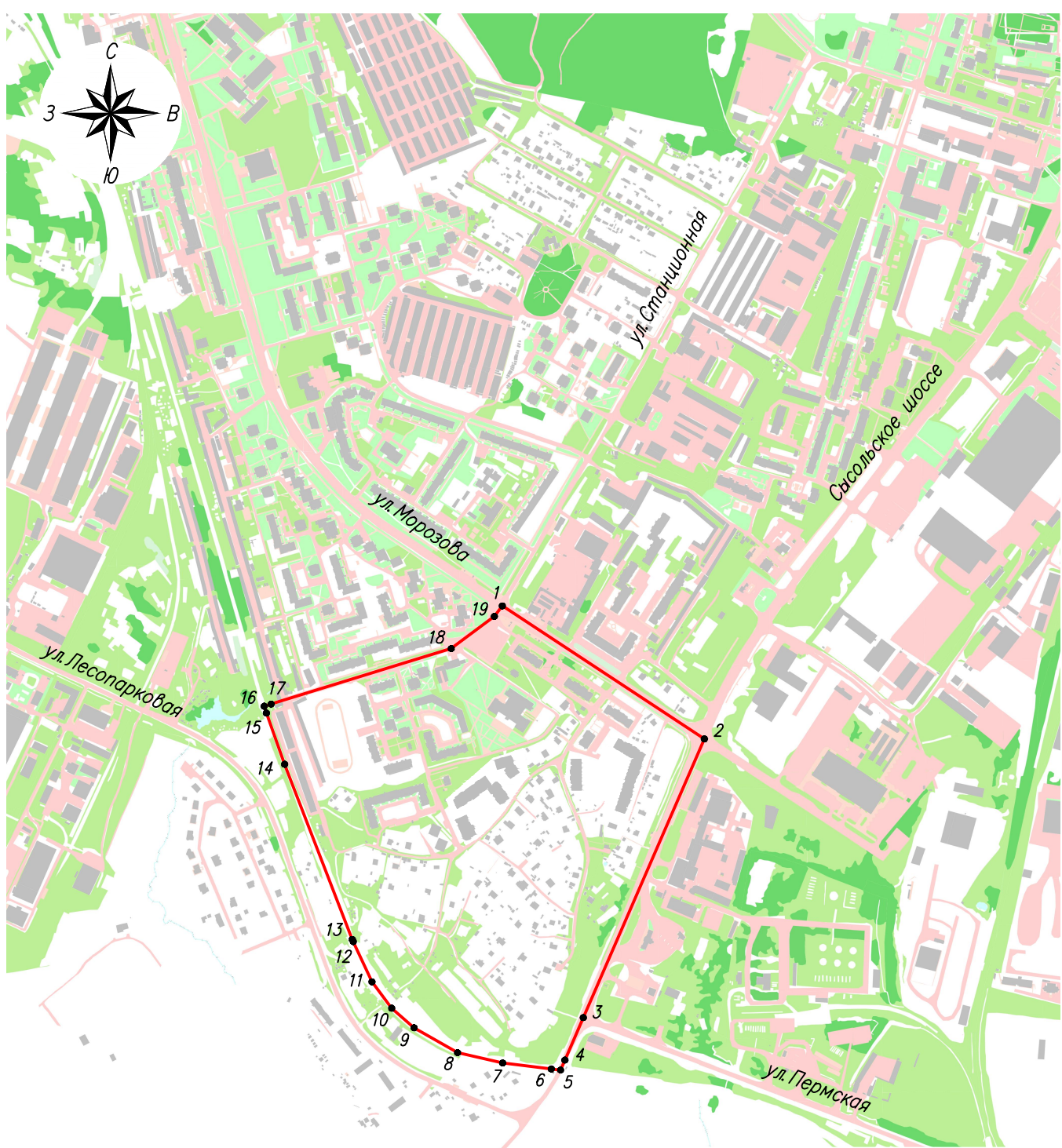
#### 4.1 Каталог координат характерных точек границы проектируемой территории

| №№ точек | X         | Y          |
|----------|-----------|------------|
| 1        | 626263.18 | 4441221.58 |
| 2        | 626039.09 | 4441562.05 |
| 3        | 625569.20 | 4441358.03 |
| 4        | 625497.70 | 4441326.98 |
| 5        | 625480.84 | 4441319.65 |
| 6        | 625482.75 | 4441304.11 |
| 7        | 625492.78 | 4441222.14 |
| 8        | 625510.18 | 4441146.15 |
| 9        | 625552.23 | 4441072.85 |
| 10       | 625585.25 | 4441035.15 |
| 11       | 625629.54 | 4441001.92 |
| 12       | 625697.32 | 4440970.40 |
| 13       | 625701.02 | 4440968.66 |
| 14       | 625996.29 | 4440854.78 |
| 15       | 626082.65 | 4440823.99 |
| 16       | 626094.12 | 4440820.29 |
| 17       | 626097.72 | 4440831.97 |
| 18       | 626191.24 | 4441135.51 |
| 19       | 626245.54 | 4441208.20 |

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 |
|              |              |              | Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |                | 11   |



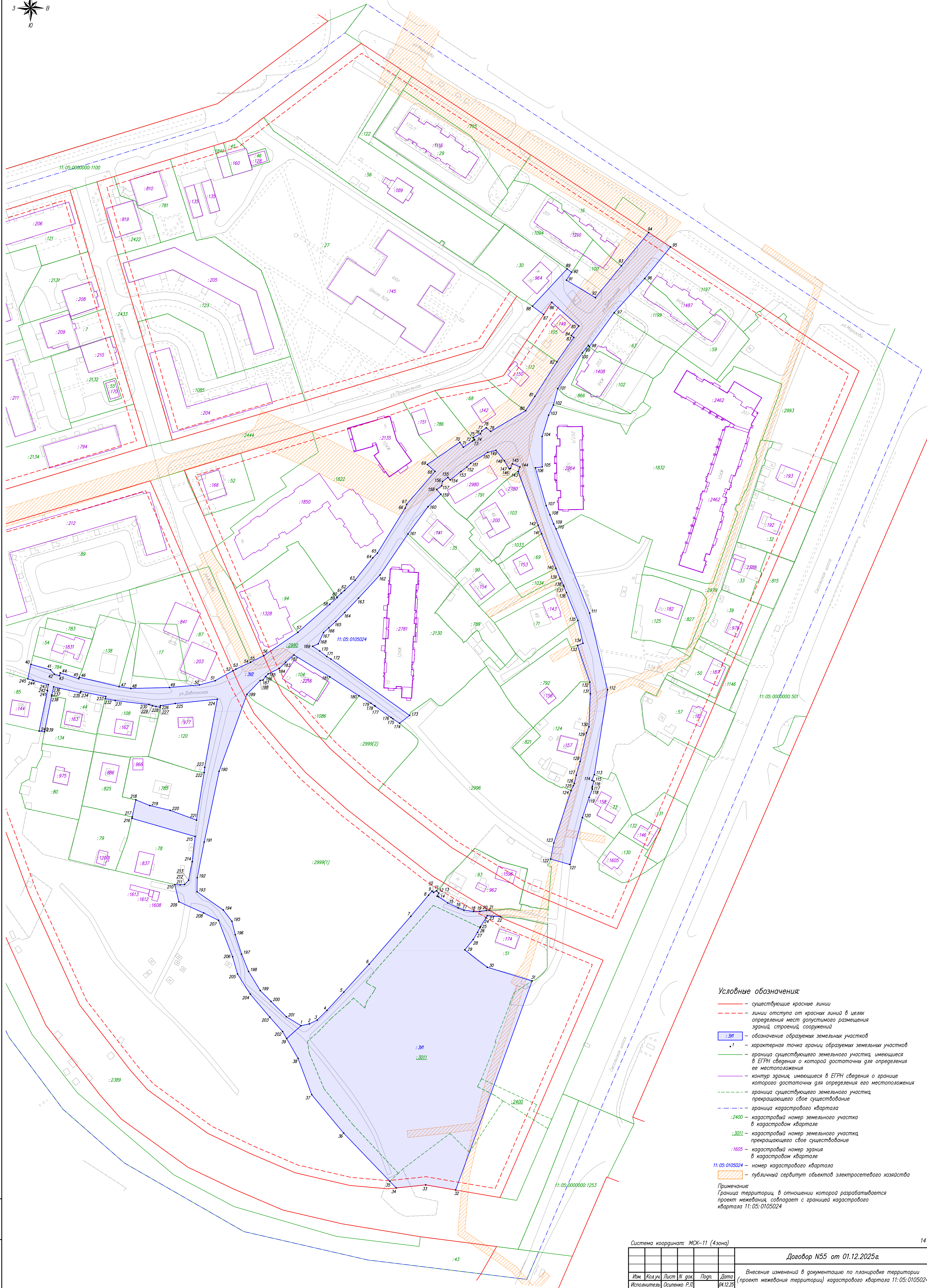
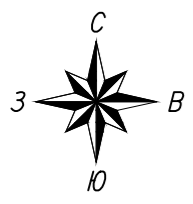


**Условные обозначения:**

- — граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания территории
- <sup>1</sup> — характерная точка границы

Система координат: МСК-11 (4зона)

|  |         |      |        |                  |          |        |
|--|---------|------|--------|------------------|----------|--------|
| <b>Договор N55 от 01.12.2025г.</b>   |         |      |        |                  |          |        |
| Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105024 |         |      |        |                  |          |        |
| Изм.   | Кол.уч. | Лист | N док. | Подп.            | Дата     |        |
|  |         |      |        |                  | 04.12.25 |        |
| Исполнитель  |         |      |        | Осипенко Р.Л.    |          |        |
| Проект межевания территории<br>Основная часть  |         |      |        | Стадия           | Лист     | Листов |
|  |         |      |        | П                | 1        | 2      |
| Схема расположения территории<br>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
  - 301 — обозначение образуемых земельных участков
  - 1 — характерная точка границ образуемых земельных участков
  - граница существующего земельного участка, имеющегося в ЕПРН сведения о которой достаточны для определения его местоположения
  - контур здания, имеющегося в ЕПРН сведения о границе которого достаточны для определения его местоположения
  - граница существующего земельного участка, прекращающего свое существование
  - граница кадастрового квартала
  - 2400 — кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
  - 3011 — кадастровый номер земельного участка, прекращающего свое существование
  - 1605 — кадастровый номер здания в кадастровом квартале
  - 11:05:0105024 — номер кадастрового квартала
  - публичный сервитут объектов электросетевого хозяйства
- Примечание:  
Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0105024

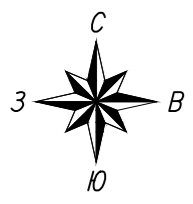
Система координат: МСК-11 (4зона)

| Договор N55 от 01.12.2025г.  |         |                  |          |        |
|--|---------|------------------|----------|--------|
| Изм.   | Код.уч. | Лист             | Ил. док. | Подп.  |
|  |         |                  |          |        |
| Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0105024 |         |                  |          |        |
| Проект межевания территории  |         | Страница         | Лист     | Листов |
| Основная часть   |         | П                | 2        | 2      |
| Чертеж межевания территории  |         | ИП Осипенко Р.Л. |          |        |
| Масштаб 1:1000   |         |                  |          |        |

Имя, № подл. Логн. и дата. Электронный №

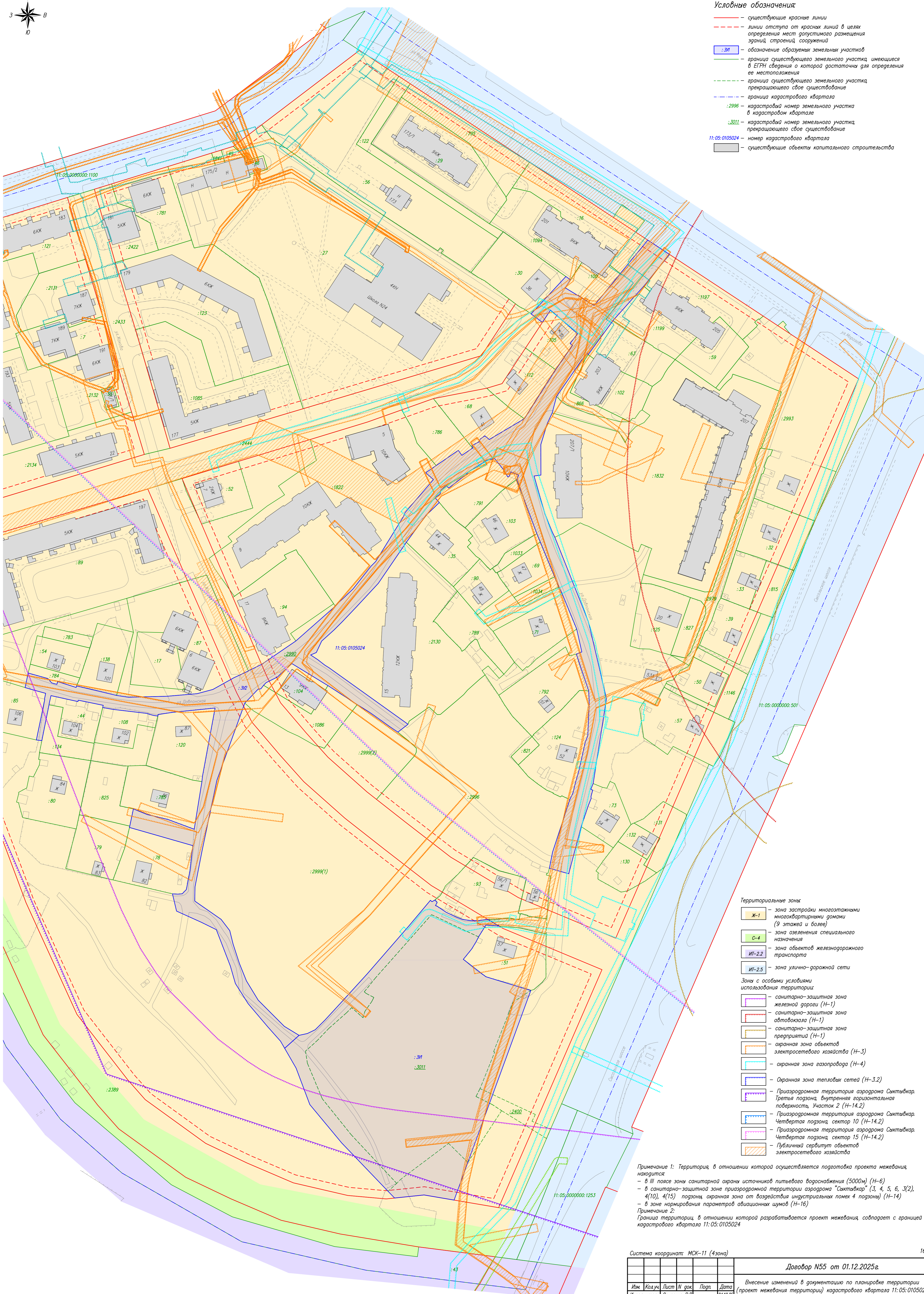
**РАЗДЕЛ 3**  
**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

|              |             |              |          |                          |      |      |        |         |        |                   |        |  |
|--------------|-------------|--------------|----------|--------------------------|------|------|--------|---------|--------|-------------------|--------|--|
| Взам. инв. № |             | Подп. и дата |          |                          |      |      |        |         |        |                   |        |  |
| Инв. № подл. | Исполнитель | Осипенко     | 04.12.25 | Материалы по обоснованию |      |      |        |         | Стадия | Лист              | Листов |  |
|              |             |              |          | Изм.                     | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата   | П                 | 15     |  |
|              |             |              |          |                          |      |      |        |         |        | Графическая часть |        |  |
|              |             |              |          |                          |      |      |        |         |        | ИП Осипенко Р.Л.  |        |  |



**Условные обозначения:**

- существующие красные линии
- - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- :301 обозначение образцах земельных участков
- :3011 граница существующего земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :3011 граница существующего земельного участка, прекращающего свое существование
- :3011 граница кадастрового квартала
- :2996 кадастровый номер земельного участка в кадастровом квартале
- :3011 кадастровый номер земельного участка, прекращающего свое существование
- 11:05:0105024 номер кадастрового квартала
- существующие объекты капитального строительства



**Территориальные зоны**

- Ж-1 зона застройки многоквартирными многоквартирными домами (9 этажей и более)
- С-4 зона озеленения специального назначения
- ИП-2.2 зона объектов железнодорожного транспорта
- ИП-2.5 зона улично-дорожной сети

**Зоны с особыми условиями использования территории**

- санитарно-защитная зона железной дороги (Н-1)
- санитарно-защитная зона автовокзала (Н-1)
- санитарно-защитная зона предприятий (Н-1)
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства (Н-3)
- охранный зона газопровода (Н-4)
- Охранный зона тепловых сетей (Н-3.2)
- Приаэродромная территория аэродрома Сактывкар. Третья подзона, внутренняя горизонтальная поверхность, Участок 2 (Н-14.2)
- Приаэродромная территория аэродрома Сактывкар. Четвертая подзона, сектор 10 (Н-14.2)
- Приаэродромная территория аэродрома Сактывкар. Четвертая подзона, сектор 15 (Н-14.2)
- Публичный сервитут объектов электросетевого хозяйства

Примечание 1: Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, находится:  
 - в III поясе зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (5000м) (Н-6)  
 - в санитарно-защитной зоне приаэродромной территории аэродрома "Сактывкар" (3, 4, 5, 6, 3(2), 4(10), 4(15) подзоны, охранный зона от воздействия промышленных помех 4 подзоны) (Н-14)  
 - в зоне нормирования параметров облучения шумов (Н-16)  
 Примечание 2: Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей кадастрового квартала 11:05:0105024

Система координат: МСК-11 (4 зона)

| Договор N55 от 01.12.2025г.   |               |                  |        |          |
|---|---------------|------------------|--------|----------|
| Изм.  | Кодуч.        | Лист             | И док. | Подп.    |
| Исполнитель   | Осипенко Р.Л. |                  |        | 04.12.25 |
| Проект межевания территории   |               | Стадия           | Лист   | Листов   |
| Материалы по обоснованию  |               | П                | 1      | 1        |
| Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории |               | ИП Осипенко Р.Л. |        |          |
| Масштаб 1:1000  |               |                  |        |          |

Имя, № подл. Логн. и дата. Электронный №



# Приложение 1

АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»



«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН  
МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЮКӦНСА  
АДМИНИСТРАЦИЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 25.11.2025 № 11/4770  
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию  
по планировке территории (проект  
межевания территории) кадастрового  
квартала 11:05:0105024

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, распоряжением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 19.09.2025 № 437-р «О наделении правом подписи постановлений и распоряжений администрации МО ГО «Сыктывкар» по вопросам жилищной политики, архитектуры, городского строительства и землепользования», 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 19.08.2022 № 8/2562 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастровых кварталов 11:05:0105007, 11:05:0105024», в части кадастрового квартала 11:05:0105024.
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

|              |  |
|--------------|--|
| Взам. инв. № |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл. |  |

|      |      |      |        |         |      |
|------|------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|      |      |      |        |         |      |

Приложения

Лист  
18

**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

*(квалификационные требования, предъявляемые к кадастровым инженерам)*

Протокол заседания комиссии от «01» февраля 2011 г.  
№ 11-2011-31-Э  
Первый заместитель  
руководителя

**В.В. Иванов**  
*(подпись)*

Дата выдачи «04» февраля 2011 г.

Квалификационный аттестат признается действительным с момента внесения сведений о кадастровом инженере в государственную кадастровую базу данных кадастровых инженеров.



Агентство Республики Коми  
*(наименование органа исполнительной власти субъекта)*  
по управлению имуществом  
*(Российской Федерации, выдвигшего квалификационный аттестат)*

Город **Сыктывкар**

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

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Инф. № подл. | Подп. И дата | Взам. инб. № |
|              |              |              |

|      |      |      |        |         |      |
|------|------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|      |      |      |        |         |      |

Приложение 3

**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.)



|              |              |
|--------------|--------------|
| Инв. № подл. | Взам. инв. № |
| Подп. и дата |              |

|      |      |      |        |         |      |
|------|------|------|--------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док. | Подпись | Дата |
|------|------|------|--------|---------|------|