

Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: ООО Специализированный застройщик «Альфа-Строй»

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

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом
квартале 11:05:0106018

Кадастровый инженер

О.А. Жданова

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

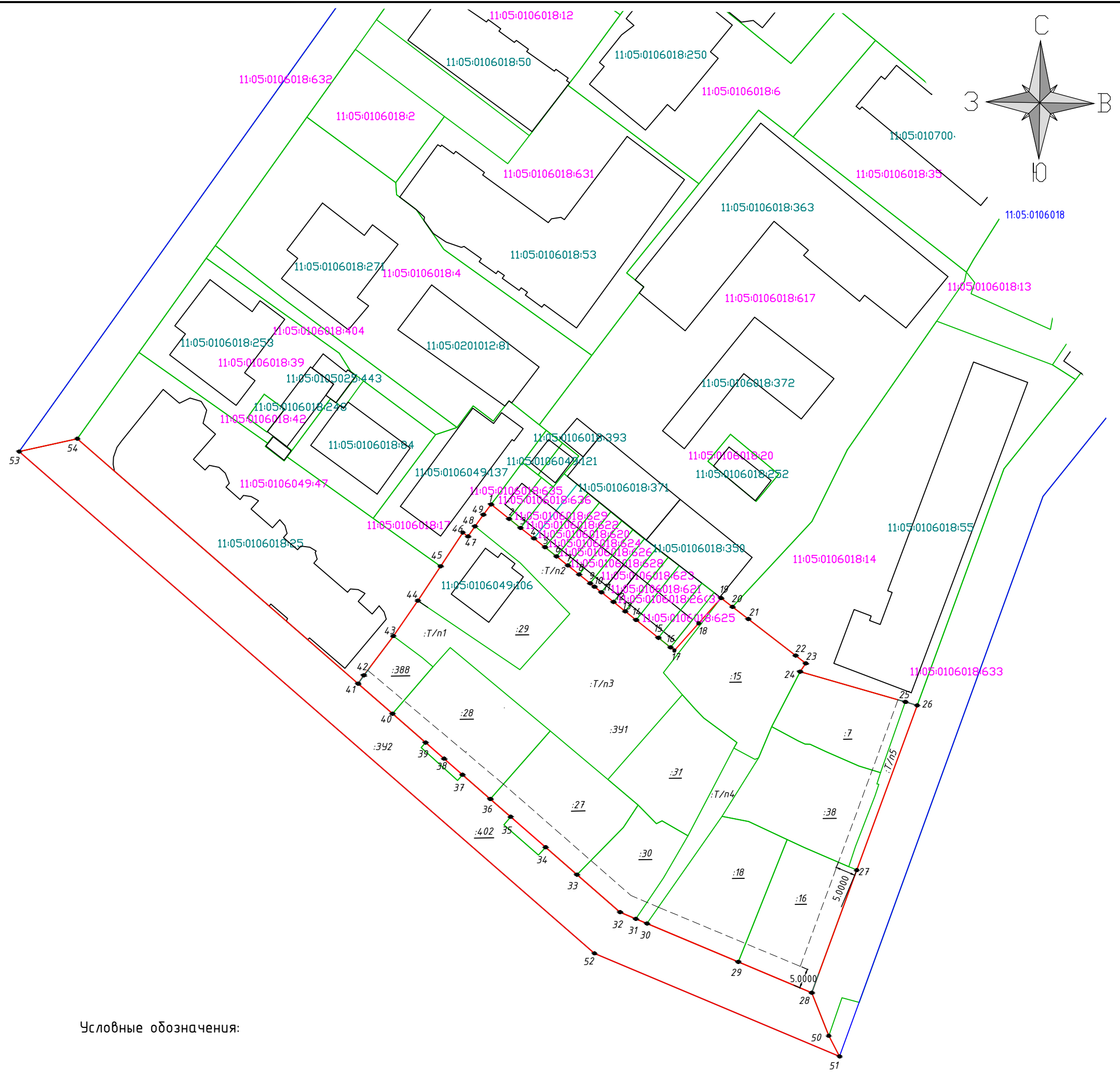
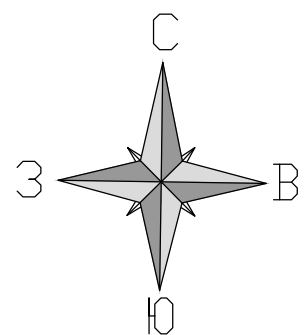
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
1	Состав проектной документации	2
2	Проект межевания территории. Содержание	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ)		
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	10
4	Сведения о границах территории	12
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории, Масштаб 1:1000	14
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	16
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	16
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.12.2025 №12/5028 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106018».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



Условные обозначения:

- - границы красных линий
- - граница существующего земельного участка
- - граница образуемого земельного участка
- - граница кадастрового квартала
- 11:05:0106018 - номер кадастрового квартала
- 11:05:0106018:959 - кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0106018:177 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :341 - 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

Примечание:

Территориальная зона
 Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)
 Зона улично-дорожной сети (ИТ-2,5)

вид разрешенного использования:
 :ЗУ1 - Среднеэтажная жилая застройка;
 :ЗУ2 - Земли общего пользования (улично-дорожная сеть).

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106018					
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Исп.		Жданова			
Проект межевания территории					
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000					
Стадия			Лист	Листов	
			1	1	
ИП Жданова О.А. 2025 г.					

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Текстовая часть

ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в проектную документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106018 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования двух земельных 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 «Специализированный застройщик «Альфа-Строй»» на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 08.12.2025 №12/5028 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0106018».

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 01.05.2024 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0106018, разработанный ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Коми и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 г. №12/3986 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106018».

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 двух земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0106018:15, 11:05:0106018:7, 11:05:0106018:38, 11:05:0106018:18, 11:05:0106018:16, 11:05:0106018:31, 11:05:0106018:30, 11:05:0106018:27, 11:05:0106018:28, 11:05:0106018:29, 11:05:0106018:388, 11:05:0106018:402 и землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности 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 11561 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Проектом межевания территории предусмотрено формирование двух земельных участка:

- :ЗУ1 предназначен для строительства многоквартирного жилого дома
- :ЗУ2 сформирован под улично-дорожная сеть.

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
2	11:05:0106018	:ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Ленина	Земли населенных пунктов	Среднеэтажная жилая застройка	8622
3	11:05:0106018	:ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г.Сыктывкар, Ленина	Земли населенных пунктов	Улично-дорожная сеть	2939

2.2 Доступ к образуемым земельным участкам

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Кадастровый, условный номер земельного участка, через который будет осуществляться доступ
2	:ЗУ1	:ЗУ2
3	:ЗУ2	11:05:0106018:633

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

Кадастровый квартал	11:05:0106018	
Площадь, (кв.м.)	8622	
Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	628760,00	4443200,05
2	628756,37	4443204,57
3	628754,11	4443207,43
4	628751,47	4443210,78
5	628749,27	4443213,55
6	628746,97	4443216,43
7	628744,69	4443219,29
8	628742,45	4443222,09
9	628740,23	4443224,86
10	628739,36	4443225,96
11	628737,97	4443227,7
12	628735,55	4443230,73
13	628733,21	4443233,64
14	628731,01	4443236,41
15	628726,56	4443241,99
16	628724,16	4443245,01
17	628723,37	4443245,98
18	628728,5	4443250,54
19	628736,52	4443257,68
20	628734,33	4443260,54
21	628731,27	4443264,5
22	628722,12	4443276,37
23	628720,17	4443278,91
24	628718,06	4443277,51
25	628710,5	4443303,87
26	628709,64	4443306,84
27	628668,33	4443291,68
28	628637,59	4443280,41
29	628645,32	4443262,02
30	628654,95	4443239,11
31	628656,13	4443236,31
32	628657,78	4443232,37
33	628667,2	4443221,56
34	628674,08	4443213,69
35	628681,69	4443204,96
36	628686,16	4443199,85
37	628692,23	4443192,89
38	628696,27	4443188,25
39	628700,29	4443183,64
40	628707,53	4443175,35
41	628715,08	4443166,7
42	628717,15	4443168,16

43	628727,01	4443175,54
44	628735,88	4443181,67
45	628744,5	4443187,38
46	628752,95	4443192,95
47	628751,97	4443194,25
48	628754,52	4443195,98
49	628757,41	4443198,13
1	628760,00	4443200,05
Кадастровый квартал		
11:05:0106018		
Площадь, (кв.м.)		
2939		
Условный номер земельного участка		
:3У2		
№ точки	X (север)	Y (восток)
28	628637,59	4443280,41
50	628626,79	4443284,68
51	628621,64	4443287,38
52	628647,47	4443225,95
53	628773,26	4443081,75
54	628776,46	4443096,33
41	628715,08	4443166,7
40	628707,53	4443175,35
39	628700,3	4443183,65
38	628696,27	4443188,25
37	628692,23	4443192,89
36	628686,16	4443199,85
35	628681,69	4443204,96
34	628674,08	4443213,69
33	628667,2	4443221,56
32	628657,78	4443232,37
31	628656,13	4443236,31
30	628654,95	4443239,11
29	628645,32	4443262,02
28	628637,59	4443280,41

4. Сведения о границах территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, совпадает с границей образуемых земельных участков.

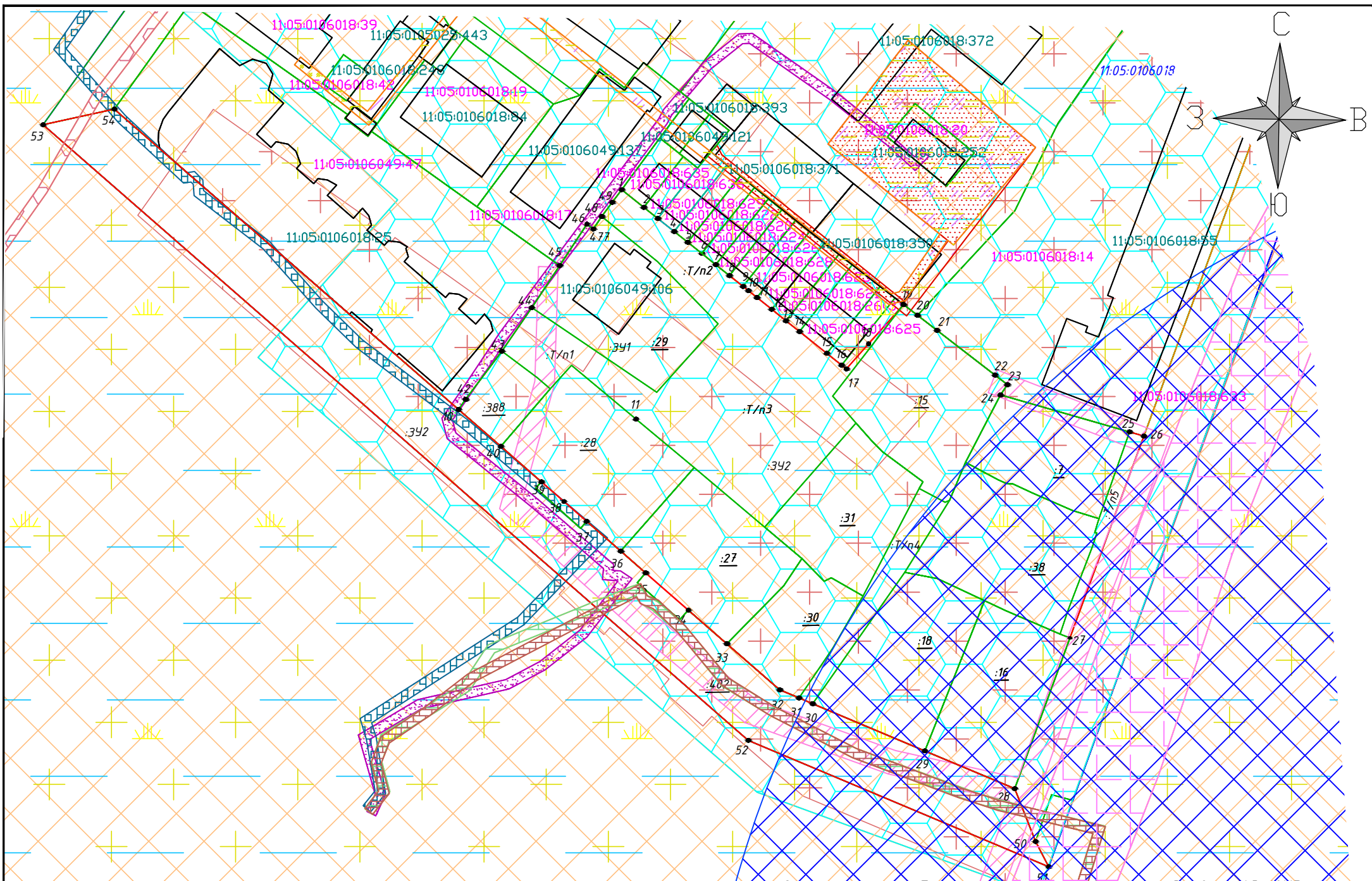
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

- в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденными решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560, образуемые земельные находятся :ЗУ1 находятся в территориальной зоне ОЖ (зона общественно-жилого назначения), :ЗУ2 частично в территориальной зоне ОЖ (зона общественно-жилого назначения) и в территориальной зоне ИТ-2,5 (зона улично-дорожной сети).

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций городского, районного и местного значения.

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- номер кадастрового квартала
- кадастровый номер существующего земельного участка
- кадастровый номер объекта капитального строительства
- обозначение образуемого земельного участка
- обозначение исходного земельного участка
- 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)
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 - застройка до пяти этажей Р.Н. 11:05-6.4528
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки В)
- Зона санитарной охраны водовода ВНС-2 до ВНС-3 реестровый номер 11:05-6.4069
- СЗЗ (АЗС №2 ЗАО "Пилот"
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-233-ТП-234,К1» реестровый номер 11:05-6.6232
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-233-ТП-234,К2» реестровый номер 11:05-6.5819
- Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Колхозная" ТП №234 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.2032
- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-АВТОШКОЛА, 2.5.3.00037986, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.3434
- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС2 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, 1 2.5.3.00037991, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.3798
- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС3 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, К1, 12.5.3.00037992, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.3353
- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС3 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, К2, 12.5.3.00037993, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05-6.2961;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-130-ТП-233» реестровый номер 11:05-6.5531
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-125-ТП-233» реестровый номер 11:05-6.5576
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-91-ТП-130» реестровый номер 11:05-6.7108
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ яч. 219 ПС "Восточная" - яч. 12 РП реестровый номер 11:05-6.5622
- объединенная зона охраны ОКН (ОКН в границах города Сыктывкара)

Примечание:

Территориальная зона
 Зона общественно-жилого назначения (ОЖ)
 Зона улично-дорожной сети (ИТ-2,5)

вид разрешенного использования:
 :341 - Среднеэтажная жилая застройка;
 :342- Улично-дорожная сеть

Система координат МСК-11, система высот Балтийская

							Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0106018		
Изм.	Кол.ч.	Лист	N док	Подпись	Дата				
Проект межевания территории						Стадия	Лист	Листов	
							1	1	
Исп.	Жданова					ИП Жданова О.А. 2025 г.			
Материалы по обоснованию Масштаб 1:1000									

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 участкам 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 11:05:0106018 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.

Все образуемые земельные участки находятся 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);

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 5 - застройка до пяти этажей реестровый номер 11:05-6.4528;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки В);

- объединенная зона охраны ОКН (ОКН в границах плана города Сыктывкара);

- санитарно-защитная зона (АЗС №2 ЗАО «Пилот»).

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

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-130-ТП-233» реестровый номер 11:05:-6.5531;

- Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Колхозная" ТП №234 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.2032;

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-125-ТП-233» реестровый номер 11:05:-6.5576;

- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-АВТОШКОЛА, 2.5.3.00037986, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.3434;

- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС2 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, 12.5.3.00037991, г. Сыктывкар, реестровый номер 11:05:-6.3798;

- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС3 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, К1, 12.5.3.00037992, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.3353;

- Охранная зона объекта: КЛ-0,4КВ ТП-130-КС3 УЛ.СОВЕТСКАЯ,74, К2, 12.5.3.00037993, г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.2961

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-91-ТП-130» реестровый номер 11:05:-6.7108.

Обременение в границах образуемого земельного участка ЗУ2 (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Зона санитарной охраны водовода ВНС-2 до ВНС-3 реестровый номер 11:05-6.4069
- Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Колхозная" ТП №234 г. Сыктывкар реестровый номер 11:05:-6.2032;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-233-ТП-234, К1» реестровый номер 11:05:-6.6232;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-233-ТП-234, К2» реестровый номер 11:05:-6.5819;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10КВ ТП-125-ТП-233» реестровый номер 11:05:-6.5576;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «КЛ-10 кВ яч. 219 ПС "Восточная" - яч. 12 РП реестровый номер 11:05:-6.5622.

ПРИЛОЖЕНИЕ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 08.12.2025 № 12/5028

г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0106018

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 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 территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 05.12.2022 № 12/3986 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0106018».

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