



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми в границах улиц Ключевая – Охотничья – Большая - Мича-яг.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2024г.



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми в границах улиц Ключевая – Охотничья – Большая - Мича-яг.

Книга 1.

Утверждаемая часть проекта межевания территории.

Заказчик: А.Е.Ермаков

г. Сыктывкар, 2024г.

Оглавление

	<i>Текстовая часть</i>	
1.1	Введение	4
1.2	Цель разработки проекта	5
1.3	Используемые исходные материалы	6
1.4	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	6
1.5	Рекомендации по порядку установления границ на местности	6
1.6	Структура территории, образуемая в результате межевания	6
2.1	Образование земельного участка	7
2.2	Формирование красных линий	8
2.3	Планировочные ограничения	8
2.4	Каталог координат формируемого земельного участка	9
2.5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	9
2.6	Обеспечение доступа	10
2.7	Основные показатели по проекту межевания	10
	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	11

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Материалы по обоснованию проекта межевания

1.1. Введение

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003, разработано на основании:

- документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 10.09.2021 № 9/2882 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала 11:05:0501003»;

- постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 07.08.2025г. № 8/3201;

- договора на выполнение работ от 16.05.2024г. № 4585, заключенного с А.Е.Ермаковым;

- геодезическая съемка, выполненная ООО ПИФ «ГеоСтрой» в мае 2024г.;

- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г. N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. N 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 03.07.2015 № 218-ФЗ;

- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах;

- Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержденные решением совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560;

- Генеральный план муниципального образования городского округа «Сыктывкар», утвержден решением от 11.12.2009г. № 26/12-482 «Об утверждении генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар»;

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных в соответствии с документацией по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми, утвержденной постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 10.09.2021 № 9/2882 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала 11:05:0501003» в границах улиц Ключевая – Охотничья – Большая – Мича-яг.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

1.2. Цель разработки проекта:

Разработка проекта межевания территории осуществляется внесением изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003, с целью формирования 2 земельных участков, образуемых путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0501003:148, 11:05:0501003:147 и 11:05:0501003:116.

Целью разработки проекта межевания территории является установление границ земельного участка и постановка на государственный кадастровый учет.

1.3. Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном реестре недвижимости;
- информация о границах территориальных зон поселения и их правовом режиме;
- красные линии застройки квартала.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК-11, зона 4. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1.6. Структура территории, образуемая в результате межевания

Участки изысканий в административном отношении расположены на территории пгт Верхняя Максаковка МО ГО Сыктывкар Республики Коми. В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального

образования городского округа «Сыктывкар» располагаются в территориальной зоне Ж-4 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Минимальная площадь земельного участка составляет 600 кв.м., максимальная площадь земельного участка составляет 2000 кв.м., максимальный процент застройки – 30%.

На основании Правил землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденных решением Совета МО ГО «Сыктывкар» от 30.04.2010 г. № 31/04-560, образуемый земельный участок входит в зоны с особыми условиями использования территорий:

- Н-6 - II пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда;
- Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда;
- Н - месторождения и проявления полезных ископаемых (Краснозатонское ХПВ).

В границах проектируемой территории, определенной проектом межевания территории, имеются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44);
- Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48);
- Зона публичного сервитута. Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-10 кВ СМВ №13 – КТП №711 - яч. 4 РП №33 отпайки на КТП №№706, 714, 726, 722, ТП №710 пгт. В.Максаковка» (11:05-6.5359);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). Газопровод-ввод к дому № 5 по ул. Мича-Яг в пгт. Верхняя Максаковка (11:05-6.7186);
- Охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов). Охранная зона объекта: "Газификация природным газом низкого и среднего давления п.г.т. Краснозатонский, Выльтыдор,

п.г.т. В. Максаковка, ЛДК., назначение: иное сооружение, протяженность 1861м". (11:05-6.1137);

- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта: «ВЛ-10 кВ СМВ №13 – КТП №711 - яч. 4 РП №33 отпайки на КТП №№706, 714, 726, 722, ТП №710 пгт. В.Максаковка» (11:05-6.5133);

- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ-10 кВ СМВ-13 - РП-33 яч. 4 с отпайками на ТП-706, ТП-704, ТП- (11:05-6.449);

- Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона объекта «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Мича-яг" КТП №721 пгт. В. Максаковка» (11:05-6.2047).

Проектирование земельных участков осуществляется на территории МО ГО Сыктывкар в границах кадастрового квартала 11:05:0501003 на землях муниципальной собственности.

Категория земель: земли населенных пунктов.

2. Формирование проектируемого земельного участка

2.1. Образование земельного участка

Проектом предусматривается формирование нижеуказанных земельных участков в составе земель населенных пунктов, территориальная зона Ж-4, в кадастровом квартале 11:05:0501003:

1. Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0501003:148, 11:05:0501003:147 и 11:05:0501003:116.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка	Местоположение (адрес) земельного участка
1	:ЗУ1	Для обслуживания жилого дома	1283 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, пгт. Верхняя Максаковка, ул. Мича-Яг
2	:ЗУ2	Для обслуживания жилого дома	2000 кв.м.	Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, пгт. Верхняя Максаковка, ул. Охотничья, ба

2.2. Формирование красных линий

Красные линии и параметры улично-дорожной сети на проектируемой территории приняты в соответствии с ранее сложившейся планировочной

ситуацией. Данным проектом не предусматривается установление, изменение, отмена красных линий.

2.3. Планировочные ограничения

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом межевания территории не предусматривается.

На территории, рассматриваемой для проектирования и прилегающей территории особо охраняемых природных территорий не имеется, т.е. мероприятий по сохранению особо охраняемых природных территорий проектом межевания территории не предусматривается.

2.4. Каталог координат формируемого земельного участка

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :ЗУ1		Площадь: 1283 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
1	625526,50	4449299,63
2	625525,85	4449302,20
3	625529,26	4449302,95
4	625522,63	4449332,61
5	625501,32	4449328,12
6	625493,37	4449326,62
7	625489,75	4449325,85
8	625500,41	4449284,01
9	625511,61	4449287,57
10	625515,53	4449288,81
11	625520,69	4449290,45
12	625520,54	4449296,68
13	625521,12	4449297,61
14	625522,43	4449298,41
1	625526,50	4449299,63

Ведомость координат поворотных точек границ формируемого земельного участка.

Обозначение образуемого земельного участка :3У2		Площадь: 2000 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
15	625585,10	4449307,94
16	625575,45	4449343,93
17	625572,01	4449342,96
18	625565,61	4449341,19
19	625544,28	4449336,94
4	625522,63	4449332,61
3	625529,26	4449302,95
2	625525,85	4449302,20
1	625526,50	4449299,63
20	625527,30	4449297,94
21	625527,39	4449297,47
22	625531,49	4449298,28
23	625537,64	4449299,24
24	625539,46	4449299,53
25	625552,38	4449301,84
26	625564,40	4449303,81
15	625585,10	4449307,94

Ведомость координат поворотных точек границ формируемой части земельного участка (сервитута для обеспечения доступа).

Обозначение образуемого земельного участка :37/чзу1		Площадь: 157 кв.м.
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м.	
	X	У
27	625497,75	4449294,47
28	625496,64	4449298,81
29	625463,21	4449291,34
30	625464,40	4449286,79
27	625497,75	4449294,47

2.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

X	У
625613,11	4449203,38
625604,62	4449235,05
625595,40	4449269,50
625585,10	4449307,94
625575,45	4449343,93
625565,17	4449382,30
625554,14	4449423,50
625520,21	4449414,05

625437,23	4449390,95
625447,82	4449350,34
625453,68	4449327,84
625455,96	4449319,15
625467,84	4449273,58
625477,84	4449235,22
625485,22	4449206,94
625494,67	4449170,72
625510,81	4449175,17
625544,72	4449184,52
625573,62	4449192,50
625613,11	4449203,38

2.6. Обеспечение доступа

Настоящим проектом предусматривается обеспечение доступа к земельным участкам:

:ЗУ1 – через земельный участок 11:05:0501003:907 и 11:05:0501003:34/чзу1 (частный сервитут (проход));

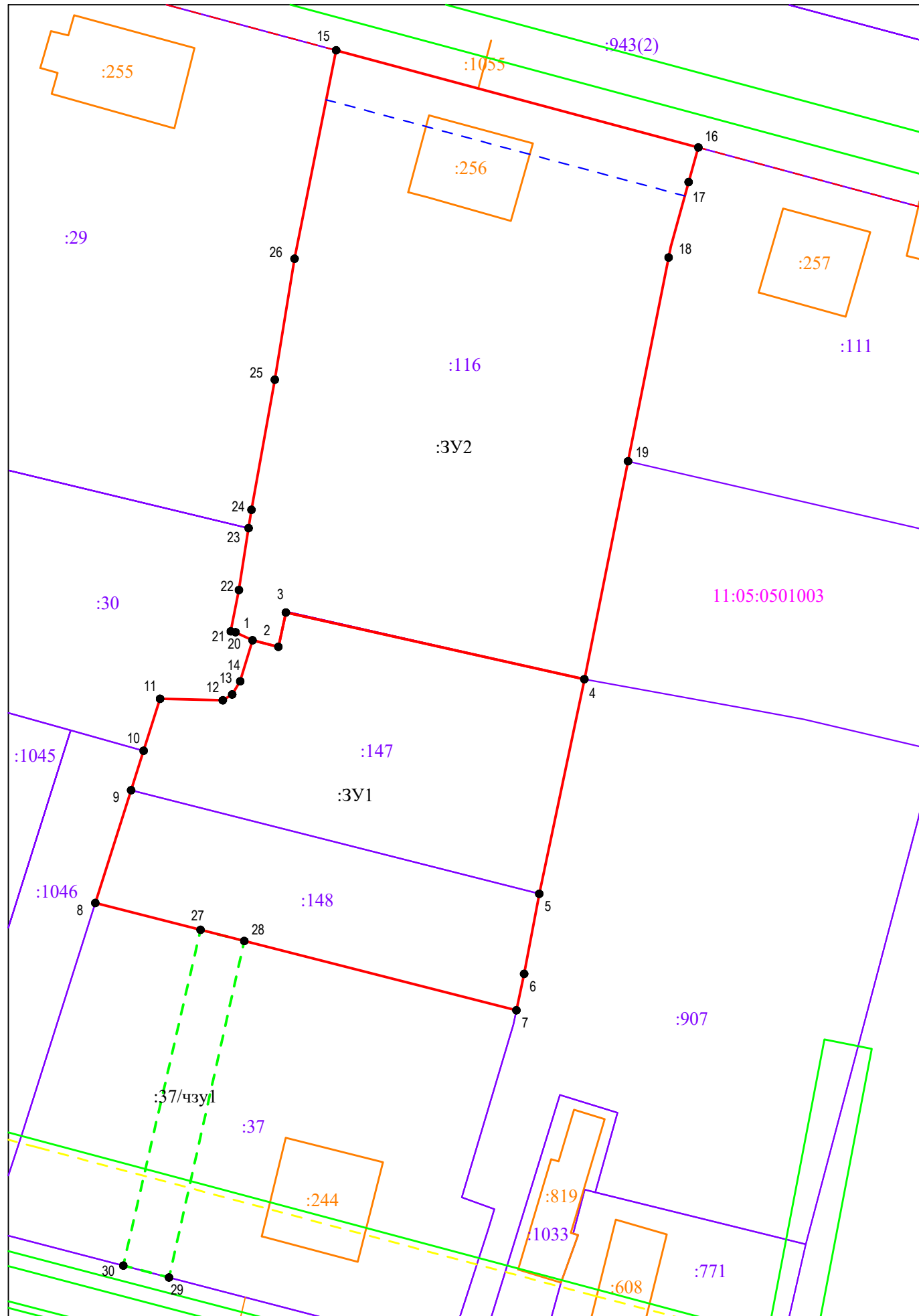
:ЗУ2 – через земельный участок 11:05:0501003:943.

2.7. Основные показатели по проекту межевания











Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

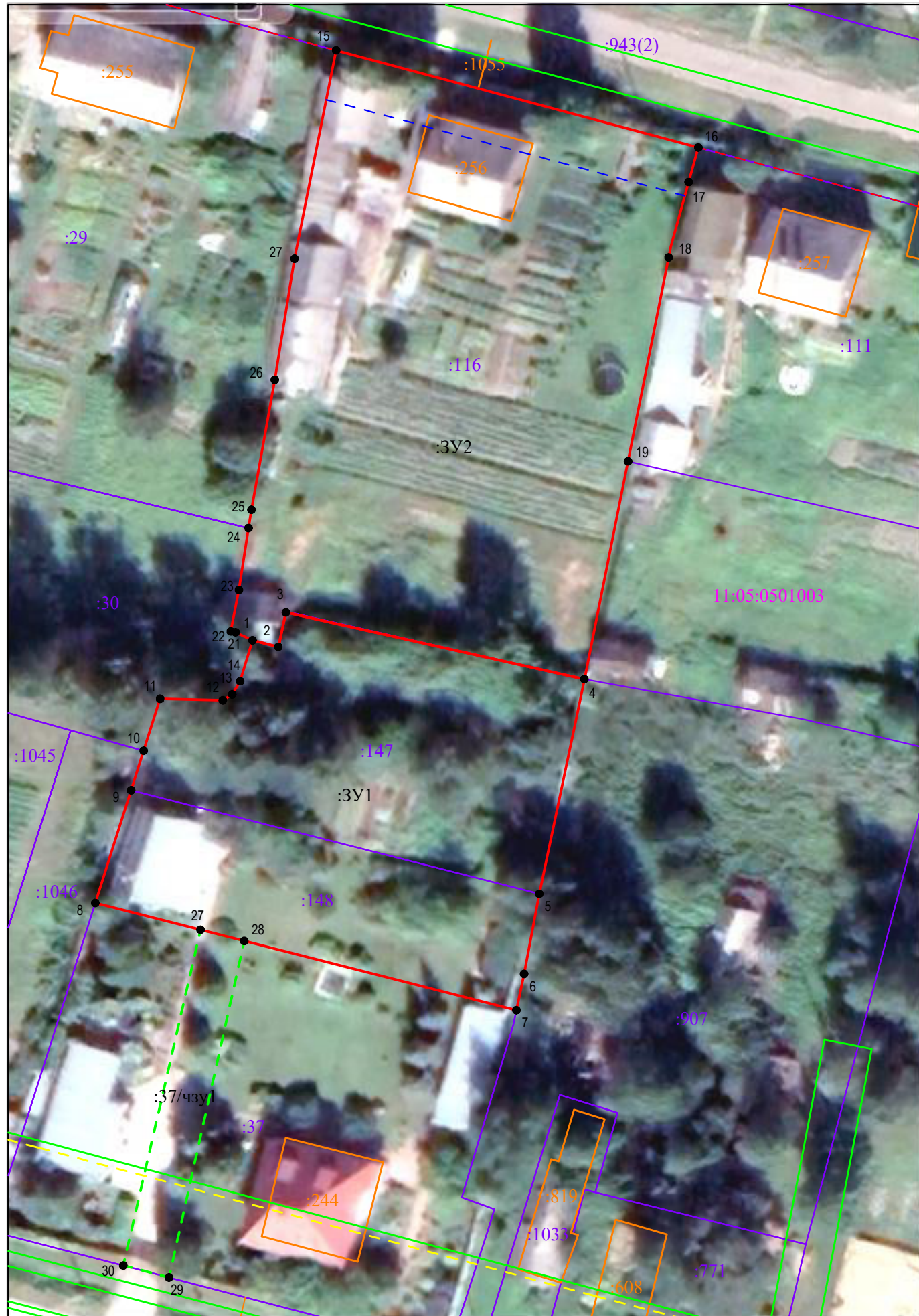
Проект межевания территории

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

-  1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница публичного сервитута
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница красных линий
-  - линия отступа от границ красных линий
-  - граница частного сервитута (доступа)
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок



Условные обозначения:

- 1 - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - - - граница публичного сервитута
- - - - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - - - граница красных линий
- - - - линия отступа от границ красных линий
- - - - граница частного сервитута (доступа)
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми в границах улиц Ключевая – Охотничья – Большая - Мича-яг.

Книга 2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

г. Сыктывкар, 2025г.



**Общество с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательская фирма
«ГеоСтрой»**

ул.Интернациональная, д.119 оф.215, г.Сыктывкар, Республика Коми, 167000

Телефон: 89042224909, 8(8212)24-20-39

E-mail: wolokitin_stas@mail.ru

ИНН/КПП 1101144089 / 110101001

Документация по планировке территории ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Внесение изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0501003 г. Сыктывкара Республики Коми в границах улиц Ключевая – Охотничья – Большая - Мича-яг.

Книга 2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

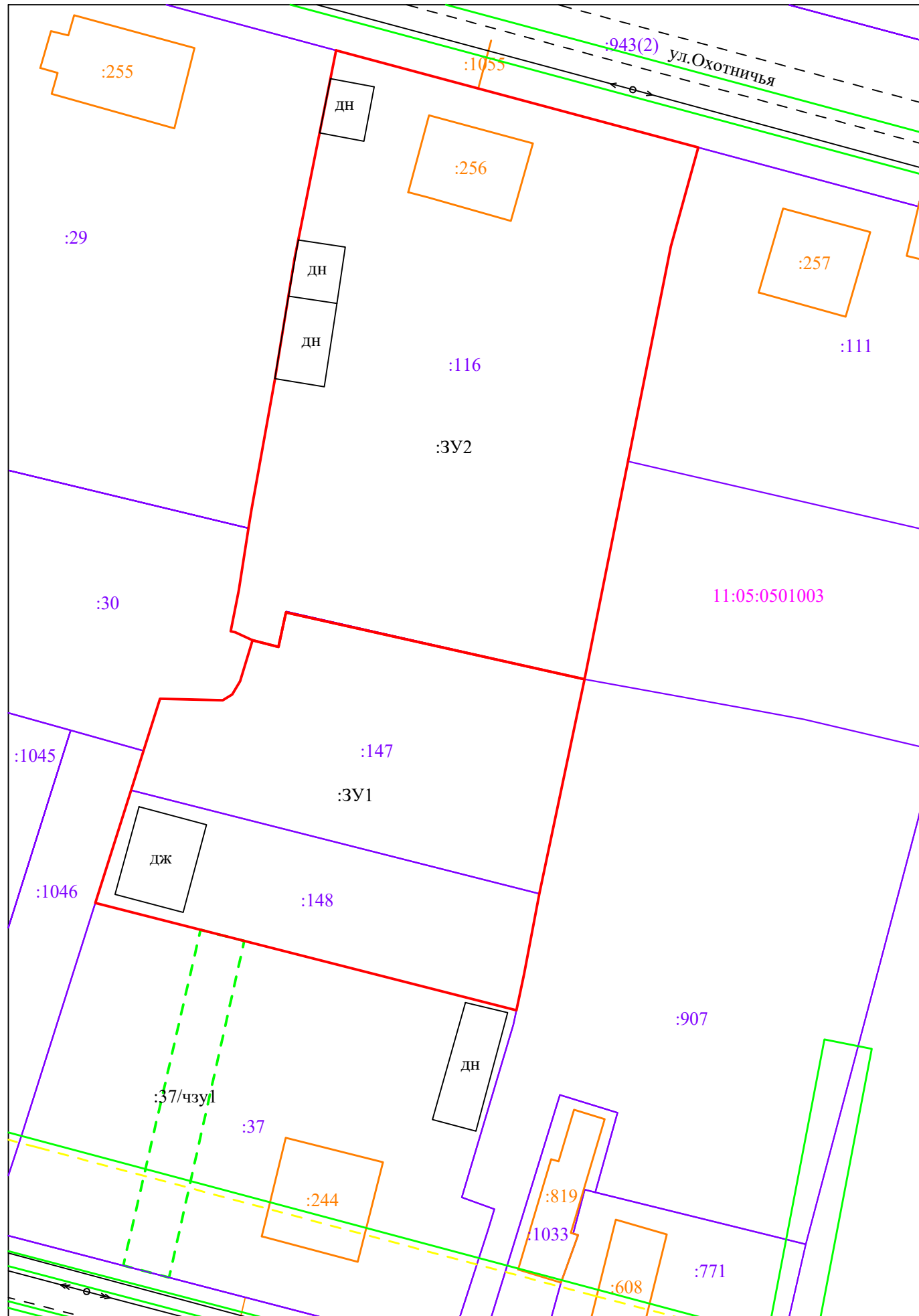
Заказчик: А.Е.Ермаков

г. Сыктывкар, 2025г.

Оглавление

	<i>Графическая часть</i>	
	Чертеж межевания территории	4

Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Условные обозначения:

- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - граница публичного сервитута
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - граница частного сервитута (доступа)
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :ЗУ1 - образуемый земельный участок
- ←○→ - Лэп 10кВ
- ←○→ - Лэп 0,4кВ

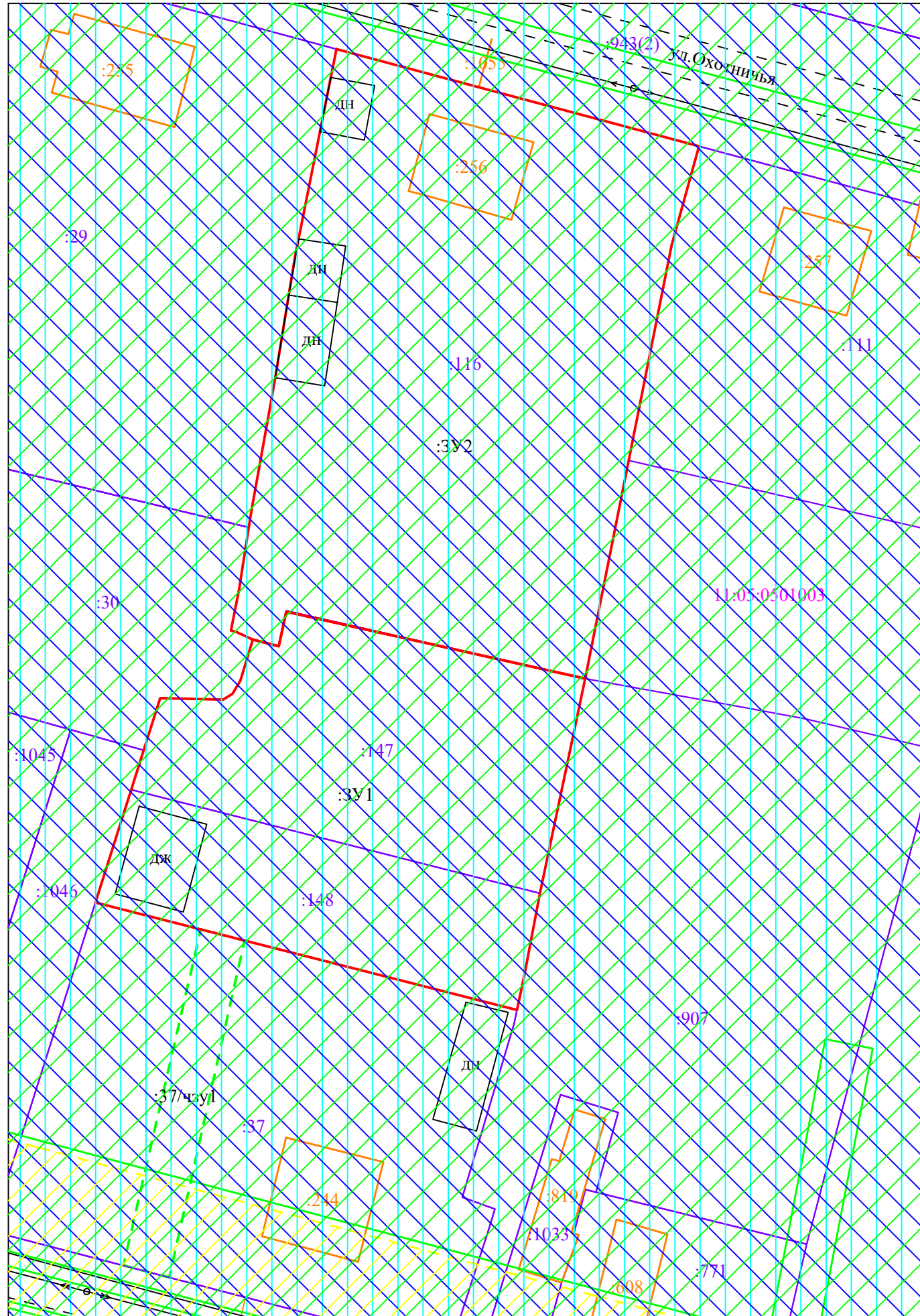
Графическая часть.
Чертеж межевания территории.







Условные обозначения:

- - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
- - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- - объект капитального строительства
- - граница охранной зоны
- - - - граница публичного сервитута
- - граница кадастрового квартала
- - граница территориальных зон
- - - - граница частного сервитута (доступа)
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок
- ←○→ - Лэп 10кВ
- ←○→ - Лэп 0,4кВ











Графическая часть.
Чертеж межевания территории.



Образуемый земельный участок целиком расположен в границах: приаэродромных территорий аэропорта Сыктывкар, сведения о которых внесены в ЕГРН - Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона. (11:00-6.45), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона. (11:00-6.47), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар (11:00-6.44), Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона. (11:00-6.48)

-  - Н-6 - III пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда
-  - Н-6 - II пояс ЗСО источника водоснабжения - река Вычегда
-  - Н - месторождения и проявления полезных ископаемых (Краснозатонское ХПВ)
-  - Зона публичного сервитута

Условные обозначения:

-  - граница формируемого земельного участка, для размещения объекта в постоянное пользование
-  - граница земельного участка, стоящего на кадастровом учете
-  - объект капитального строительства
-  - граница охранной зоны
-  - граница публичного сервитута
-  - граница кадастрового квартала
-  - граница территориальных зон
-  - граница частного сервитута (доступа)
- 11:05:0501003 - номер кадастрового квартала
- :148 - кадастровый номер земельного участка
- :244 - кадастровый номер объекта капитального строительства
- :3У1 - образуемый земельный участок
-  - Лэп 10кВ
-  - Лэп 0,4кВ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 07.08.2025 № 8/3201
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0501003

Руководствуясь ст.ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании обращения общества с ограниченной ответственностью Проектно-изыскательской фирмы «ГеоСтрой» администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить ООО ПИФ «ГеоСтрой» организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 10.09.2021 № 9/2882 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) в отношении кадастрового квартала 11:05:0501003».
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.

Глава МО ГО «Сыктывкар» -
руководитель администрации



В.Б. Голдин

Глава МО ГО "Сыктывкар" -
руководитель администрации

Голдин Владимир Борисович
08.08.2025

