Индивидуальный предприниматель Жданова О.А.

Заказчик: Леонидов А.В.

Документация по планировке территории (проект межевания территории)

Внесение изменений в проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0301001

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

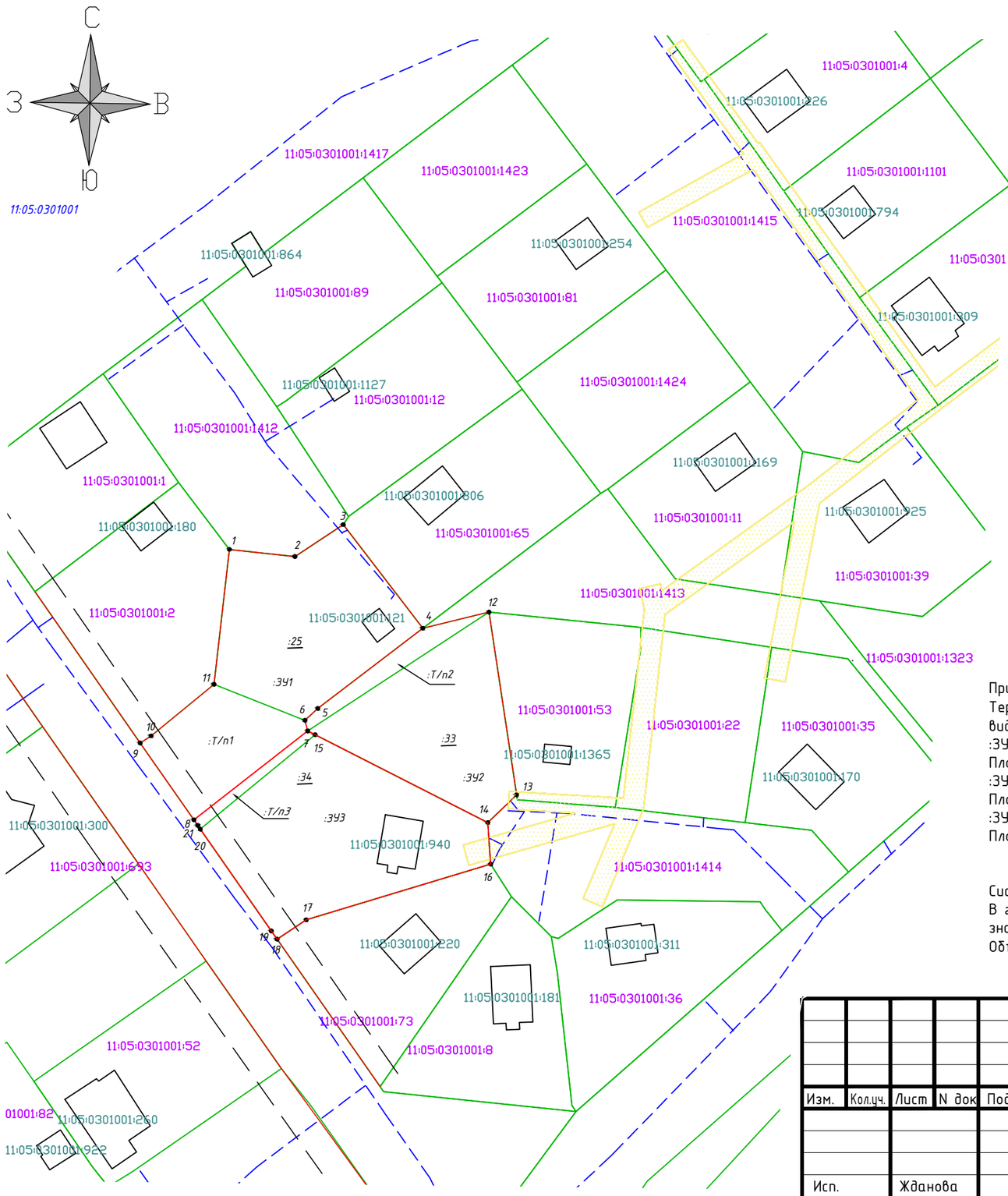
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 1:1000	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	11
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
Раздел 3. Графическая часть		
Лист 1	Материалы по обоснованию проекта межевании территории, Масштаб 1:1000	13
Раздел 4. Текстовая часть		
1	Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков, с учетом требования к образуемым земельным участкам	15
2	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	15
ПРИЛОЖЕНИЯ		
1	Постановление администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.07.2026 №7/3619 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0301001».	

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0107016 – номер кадастрового квартала
- 11:05:0107016:49 – кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0107016:107 – кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
- :ЗУ1 – обозначение образуемого земельного участка
- :50 – 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–0,4 кВ ф. "Первый" КТП № 865 п. Седкыркещ» реестровый номер 11:05–6.4870

Примечание:
Территориальная зона Ж–4 (зона застройки индивидуалльными жилыми домами)
вид разрешенного использования:
:ЗУ1 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1910 кв.м.
:ЗУ2 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1304 кв.м.
:ЗУ3 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1761 кв.м.

Система координат МСК–11, система высот Балтийская
В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата	Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0301001			
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Исп.		Жданова				Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000	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 11:05:0301001 г. Сыктывкара Республики Коми осуществляется в целях образования трех земельных участка, путем перераспределения земельных участков с землями, находящимися в государственной и (или) муниципальной собственности, с целью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

Проект разработан по заказу Леонидова А.В. на основании постановления администрации МО ГО «Сыктывкар» от 20.07.2026 №7/3619 «О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания) кадастрового квартала 11:05:0301001».

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 01.04.2026 г.

1. Цели и задачи проект межевания территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется посредством внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0301001, разработанный ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по республике Коми и утвержденный Постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.11.2022 г. №11/3896 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0301001».

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 трех земельных участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 11:05:0301001:25, 11:05:0301001:33, 11:05:0301001:34 с 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 4975 кв.м.

2. Перечень и сведения об образуемых земельных участков

Проектом межевания территории предусмотрено формирование трех земельных участка:

- :ЗУ1 предназначен для размещения индивидуального жилого дома;
- :ЗУ2 предназначен для размещения индивидуального жилого дома.
- :ЗУ3 предназначен для размещения индивидуального жилого дома

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	11:05:0301001	: ЗУ1	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, пгт.Седкыркещ, ул Янтарная	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1910
2	11:05:0301001	: ЗУ2	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, пгт.Седкыркещ, ул Чайкиной	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1304
3	11:05:0301001	: ЗУ3	Республика Коми, городской округ Сыктывкар, пгт.Седкыркещ, ул Чайкиной	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	1761

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	11:05:0301001:1417
2	: ЗУ2	11:05:0301001:1414
3	: ЗУ3	11:05:0301001:1414

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

Кадастровый квартал	11:05:0301001	
Площадь, (кв.м.)	1910	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ1**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
1	636181,31	4449277,35
2	636179,7	4449292,21
3	636186,93	4449303,18
4	636163,45	4449321,23
5	636145,26	4449297,43
6	636142,57	4449294,49
7	636140,15	4449295,1
8	636119,99	4449269,3
9	636137,41	4449257,1
10	636139,03	4449259,57
11	636150,73	4449273,85
1	636181,31	4449277,35
Кадастровый квартал	11:05:0301001	
Площадь, (кв.м.)	1304	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ2**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
4	636163,45	4449321,23
12	636167,1	4449336,24
13	636125,65	4449342,52
14	636119,38	4449335,97
15	636139,29	4449296,81
7	636140,15	4449295,1
6	636142,57	4449294,49
5	636145,26	4449297,43
4	636163,45	4449321,23
Кадастровый квартал	11:05:0301001	
Площадь, (кв.м.)	1761	
Условный номер земельного участка	**:ЗУ3**	
№ точки	X (север)	Y (восток)
8	636119,99	4449269,3
7	636140,15	4449295,1
15	636139,29	4449296,81
14	636119,38	4449335,97
16	636109,94	4449336,63
17	636097,32	4449294,77
18	636092,94	4449288,16
19	636094,8	4449286,86
20	636117,9	4449270,73
21	636118,72	4449270,19
8	636119,99	4449269,3

4. Сведения о границах территории

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

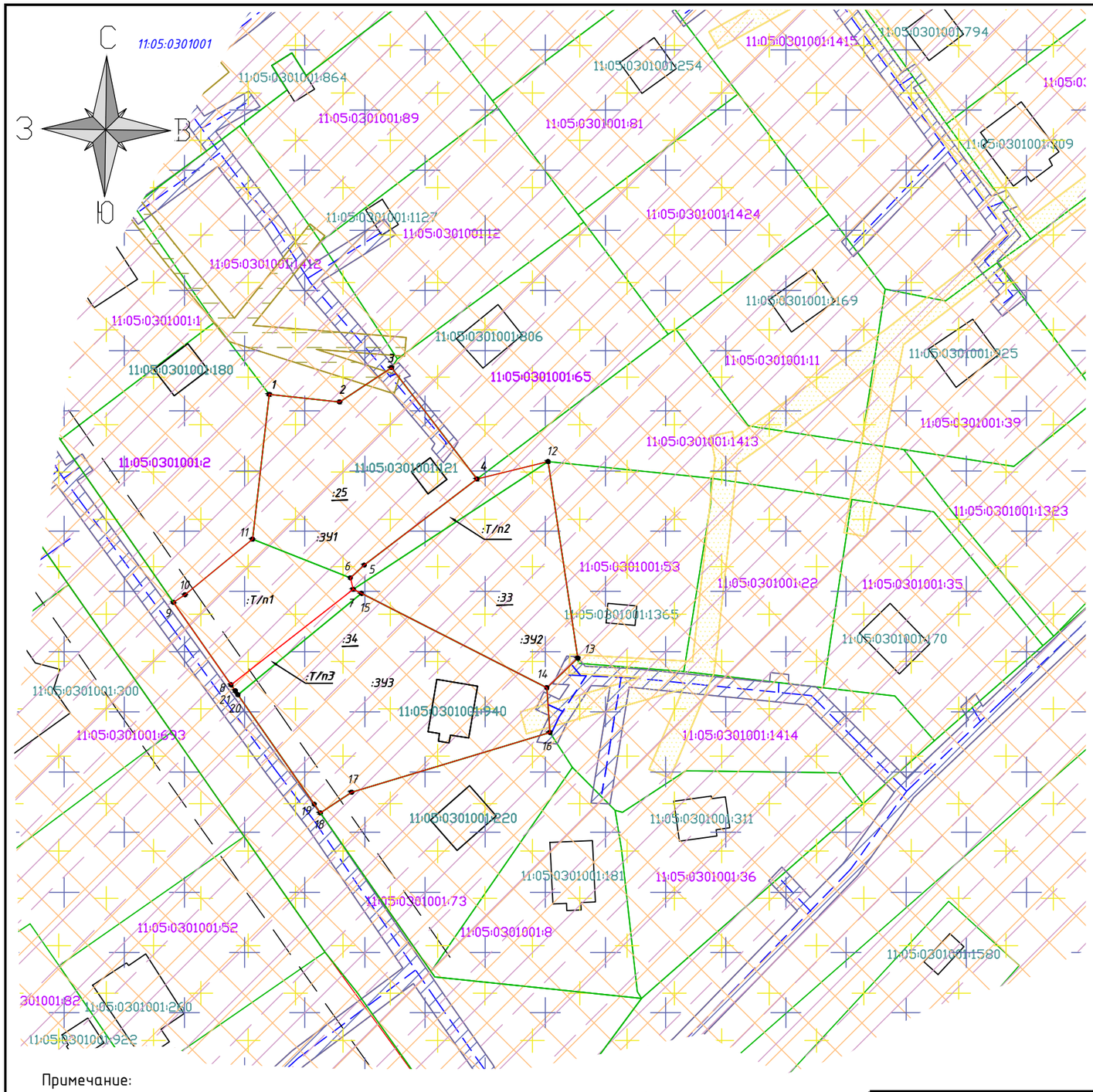
- Согласно Генерального плана МО ГО «Сыктывкар» данная территория относится к категории земель земли населенных пунктов;

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

РАЗДЕЛ 3. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Графическая часть



Условные обозначения:

- границы красных линий
- граница существующего земельного участка
- граница образуемого земельного участка
- граница кадастрового квартала
- 11:05:0101004 – номер кадастрового квартала
- 11:05:0103008:7272 – кадастровый номер существующего земельного участка
- 11:05:0103008:7256 – кадастровый номер существующего объекта капитального строительства
- :ЗУ1 – обозначение образуемого земельного участка
- :43 – 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, 5 подзона, 6 подзона),
- –зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16)
- –полосы воздушных подходов
- –Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Сети газораспределения пгт Седкыркещ МО Сыктывкар Республики Коми» реестровый номер 11:05-6.8196
- – Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "Первый" КТП №865 п. Седкыркещ" реестровый номер 11:05-6.1769
  –Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "Первый" КТП № 865 п. Седкыркещ» реестровый номер 11:05-6.4870
- – Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Янтарная" КТП №863 г. Сыктывкар" реестровый номер 11:05-6.7379

Примечание:
Территориальная зона Ж-4 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)
вид разрешенного использования:
:ЗУ1 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1910 кв.м.
:ЗУ2 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1304 кв.м.
:ЗУ3 – для индивидуального жилищного строительства
Площадь участка 1761 кв.м.

Система координат МСК-11, система высот Балтийская
В границах проекта межевания ООПТ местного значения ОТСУТСТВУЮТ;
Объекты культурного наследия в границах проекта межевания ОТСУТСТВУЮТ

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

Проект межевания территории в кадастровом квартале 11:05:0301001

Проект межевания территории

Стадия	Лист	Листов

Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Масштаб 1:1000

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 11:05:0301001 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, 5 подзона, 6 подзона).

- Зона нормирования параметров авиационных шумов (Н-16);

- Полосы воздушных подходов.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ1

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Сети газораспределения пгт Седкыркещ МО Сыктывкар Республики Коми» реестровый номер 11:05-6.8196;

- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. Янтарная" КТП №863 г. Сыктывкар" реестровый номер 11:05-6.7379.

Обременение в границах образуемого земельного участка :ЗУ2 и :ЗУ3

(охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры):

- Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Сети газораспределения пгт Седкыркещ МО Сыктывкар Республики Коми» реестровый номер 11:05-6.8196;

- Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "Первый" КТП №865 п. Седкыркещ" реестровый номер 11:05-6.1769;

- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "Первый" КТП № 865 п. Седкыркещ» реестровый номер 11:05-6.4870.

ПРИЛОЖЕНИЕ

АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «СЫКТЫВКАР»

«СЫКТЫВКАР» КАР КЫТШЛӦН
МУНИЦИПАЛЬНӦЙ ЮКӦНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ШУӦМ

от 20.07.2026 № 7/3619
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0301001

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 территории), утверждённую постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 29.11.2022 № 11/3896 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0301001».
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.

Первый заместитель руководителя
администрации МО ГО «Сыктывкар» А.Г. Гонтарь

Отдел работы с документами

Первый заместитель руководителя
администрации МО ГО "Сыктывкар" Гонтарь Александр Геннадиевич
21.07.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 818912d2906f94576d8b27b2f860145a
Владелец: Гонтарь Александр Геннадиевич, АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "СЫКТЫВКАР"
Действителен с 4.3.2026 по 28.5.2027