



ИП Андреев Артур Алексеевич
тел. 8(904)-109-19-19, e-mail: 89041091919@mail.ru

Внесение изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107020 г. Сыктывкар Республики Коми

Основная часть проекта межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Договор № 47/1 от 14.05.2026 г.

Сыктывкар 2026

№	Наименование документа	Стр.
I	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ, МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	-
1	Введение	2
2	Основные цели и задачи проекта	3
3	Проектные решения	4
4	Ограничения зон с особыми условиями использования территории	5
5	Каталог координат формируемых земельных участков	6
II	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	-
1	Чертежи межевания территории образуемых земельных участков	7
2	Чертежи материалов по обоснованию образуемых земельных участков	8
III	ПРИЛОЖЕНИЕ	
1	Постановление Администрации ГО «Сыктывкар» № 5/2641 от 27.05.2026г.	9

1. Введение

Проект внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 11:05:0107020 разрабатывается на основании Постановления Администрации ГО «Сыктывкар» № 5/2641 от 27.05.2026 года и договора подряда № 47/1 от 14 мая 2026 года, Генерального плана муниципального образования городского округа «Сыктывкар» с соблюдением Правил землепользования и застройки территории, с учетом границ территории объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар».

Документация подготовлена с учетом ранее разработанных, согласованных и утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования:

- Генеральный план муниципального образования городского округа Сыктывкар, утвержден Решение Совета муниципального образования городского округа "Сыктывкар" Республики Коми 26/12-482 от 11.12.2009г;

- Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 31/04-560 от 30.04.2010 года.

В качестве основной нормативно-правовой и методической базы при подготовке документации по планировке территории использовались:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.04.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.05.2021);

- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021); - Федеральный закон от 29.12.2004 N 189-ФЗ (последняя редакция) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция) «О государственной регистрации недвижимости»;

- Сведения государственного кадастра недвижимости;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки. Согласования, экспертизы, и утверждения градостроительной документации», включены в Систему нормативных документов в строительстве постановлением Госстроя России от 27.02.2003 N 27, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 32.13330.2018 «Канализация, наружные сети и сооружения»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

2. Основные цели и задачи проекта

Проект внесения изменений в проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемого земельного участка, формирование новых границ объекта недвижимости в сложившейся застройке.

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

Земельный участок с условным номером 11:05:0107020:ЗУ1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107020:220, и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Коми, ГО «Сыктывкар», г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, земельный участок 18/1. При образовании участка аннулируется контур участка :ЗУ18, границы которого сформированы проектом межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации ГО «Сыктывкар» № 11/3923 от 30.11.2022 года.

Чертежи выполнены на основе кадастрового плана территории в кадастровом квартале 11:05:0107020.

Категория земель, на которых располагается образуемый земельный участок - земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, образуемый земельный участок располагается в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в системе координат МСК-11 (4 зона).

Установление местоположения границ образуемого земельного участка проведено на основании кадастрового плана территории № КУВИ-001/2025-126461516 от 20.06.2025 года и топографической съемки объекта, проведенной в 2026 году. Исполнитель геодезической съемки – кадастровый инженер Андреев Артур Алексеевич. Исходный земельный участок является учтенным и имеет уточненные границы. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельного участка на местности.

3. Проектные решения.

Настоящим проектом рассматривается образование одного земельного участка, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, земельный участок 18/1.

Согласно карте градостроительного зонирования территории, входящей в состав Правил землепользования и застройки, образуемый земельный участок располагается в зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Геоданные и характеристики рассматриваемых земельных участков представлены в приложении.

Согласно Правила землепользования и застройки МО ГО «Сыктывкар», утвержденные Решение Совета МО ГО "Сыктывкар" № 31/04-560 от 30.04.2010 года предельные минимальные размеры земельных участков в территориальной зоне Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ) составляют 600 кв.м., кроме участков с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть", "благоустройство территории", "коммунальное обслуживание" и "хранение автотранспорта", максимальный размер земельного участка в данной зоне составляет 2000 кв.м., кроме участков с видом разрешенного использования "улично-дорожная сеть", "благоустройство территории", "коммунальное обслуживание", "амбулаторно-поликлиническое обслуживание", "дошкольное, начальное и среднее общее образование", "гостиничное обслуживание".

Зоны с объектами культурного наследия и социально-культурного назначения на рассматриваемой территории отсутствуют.

Архитектурно-планировочная организация территории выполнена с учетом сложившейся планировочной структуры и расположения существующих коммуникаций. Проектное предложение предусматривает полное сохранение сложившейся улично-дорожной сети.

Территория межевания находится вне зоны особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значений.

4. Ограничения зон с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям ЕГРН на территории проектирования расположены зоны с особыми условиями использования территории:

Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, земельный участок 18/1

- 1) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.938** - Охранная зона газораспределительной сети объекта «Газопроводы: газопровод высокого и низкого давления к жилым домам по улицам Снежная, Набережная, Северная, Зои Космодемьянской, Пермская, Прямая, 8-ое Марта, Школьная, Северный проезд, Дорожная, Банбана, Корткеросская, Пригородная, Сосновая, Сосновый переулок»
- 2) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.7962** - Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод наружный к индивидуальному жилому дому № 18/1 по ул. Зои Космодемьянской. г. Сыктывкар, Республика Коми»
- 3) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.5202** - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. 8 Марта" ТП № 331 г. Сыктывкар»
- 4) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.1856** - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. 8 Марта" ТП №331 г. Сыктывкар"
- 5) Н-14 (3, 4, 5, 6 подзоны) - приаэродромная территория
- 6) Н-16 - зоны нормирования параметров авиационных шумов
- 7) Н-6 (3 пояс) - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

5. Каталог координат формируемого земельного участка.

Ведомость координат поворотных точек границы образуемого земельного участка: расположенного по адресу:

Адрес земельного участка: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, земельный участок 18/1.

11:05:0107020:ЗУ1

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенный вид использования: индивидуальный жилой дом с приусадебным земельным участком.

Территориальная зона: Ж-4 (ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земельный участок с кадастровым номером 11:05:0107020:1951 и 11:05:0107020:1958.

Система координат: МСК-11 (4 зона).

Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 11:05:0107020:220, и земель государственная или муниципальная собственность на которые не разграничена.

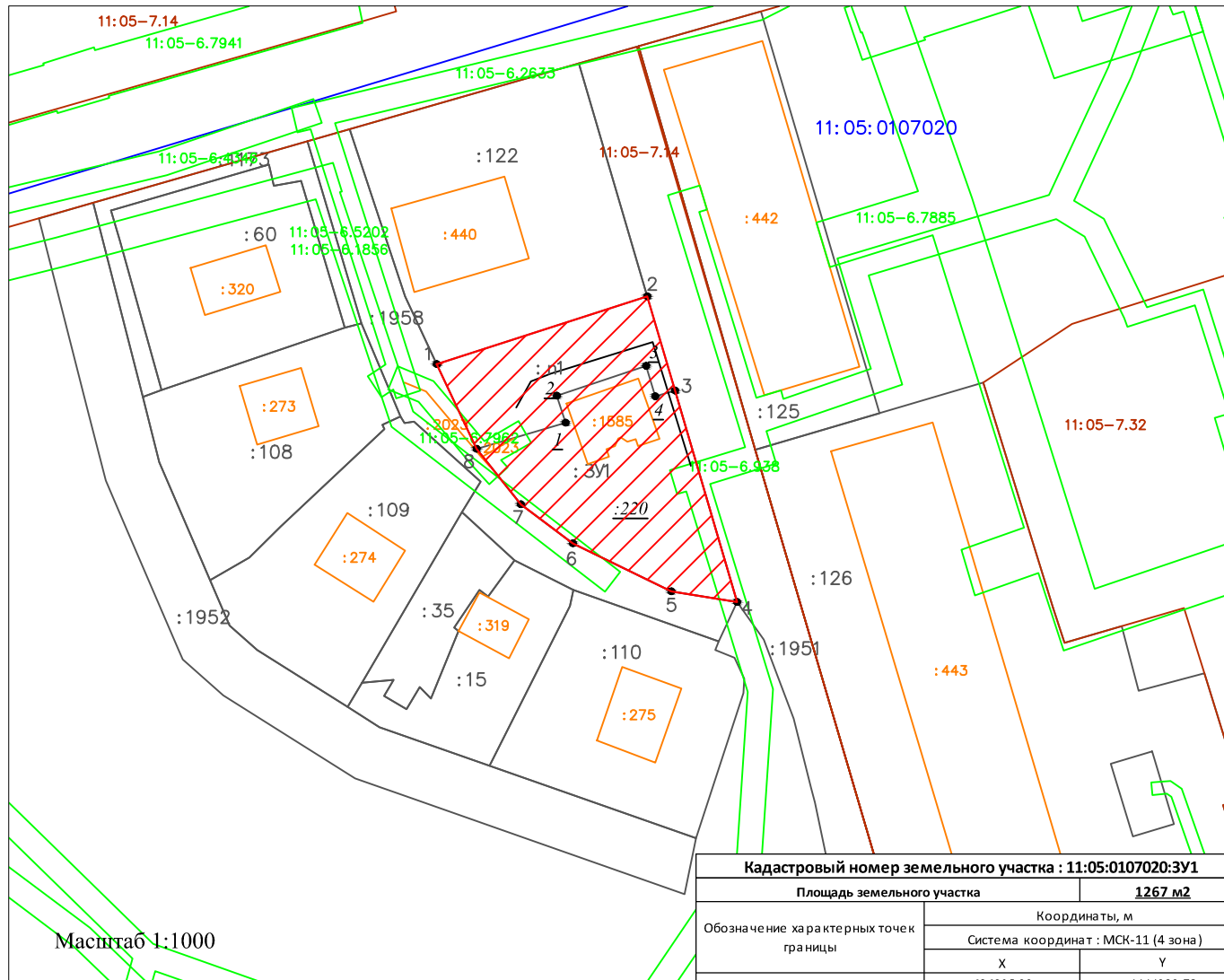
Площадь образуемого земельного участка 1267 кв.м.

Обозначение проектируемого земельного участка:ЗУ1		
Площадь земельного участка 1267 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х (север)	У (восток)
1	626905,33	4444323,78
2	626916,12	4444357,37
3	626901,09	4444361,78
4	626867,35	4444371,69
5	626869,08	4444361,19
6	626876,73	4444345,49
7	626882,95	4444337,17
8	626891,79	4444330,13
1	626905,33	4444323,78

Проект межевания территории Чертеж межевания территории

Кадастровый квартал: 11:05:0107020

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Кадастровый номер земельного участка : 11:05:0107020:3У1

Площадь земельного участка 1267 м2

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Система координат : МСК-11 (4 зона)	
	X	Y
1	626905,33	4444323,78
2	626916,12	4444357,37
3	626901,09	4444361,78
4	626867,35	4444371,69
5	626869,08	4444361,19
6	626876,73	4444345,49
7	626882,95	4444337,17
8	626891,79	4444330,13
1	626905,33	4444323,78

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки
- вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
- существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
- граница красной линии улиц

11:05:0107020 - кадастровый квартал

:3У1 - обозначение образуемого земельного участка

11:05:0107020:220 - кадастровый номер исходного земельного участка, уходящего в архив

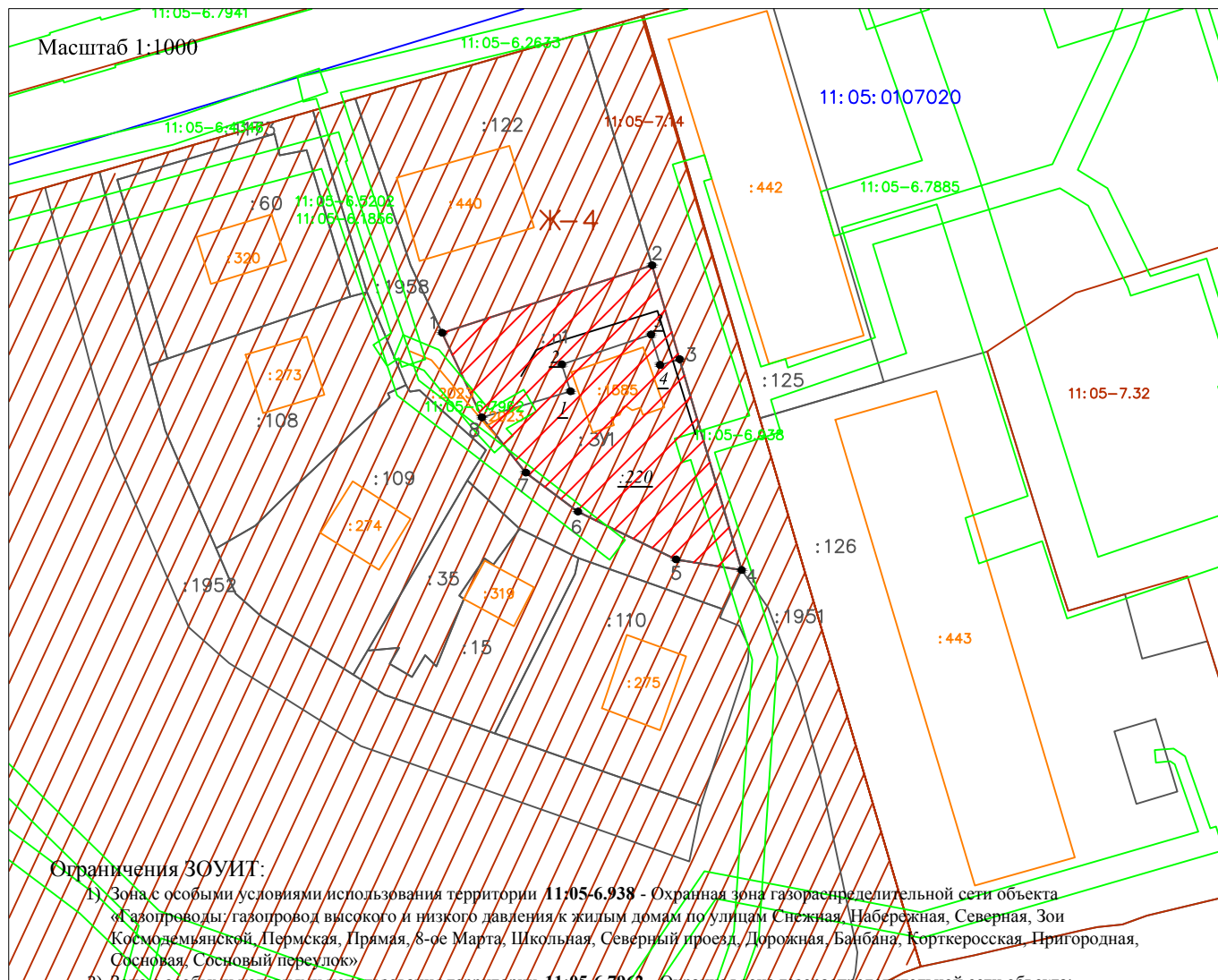
:122 - обозначение смежного земельного участка

Проект межевания территории

Чертеж материалов по обоснованию

Кадастровый квартал: 11:05:0107020

Система координат: МСК-11 (4 зона)



Ограничения ЗОУИТ:

- 1) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.938** - Охранная зона газораспределительной сети объекта «Газопроводы: газопровод высокого и низкого давления к жилым домам по улицам Снежная, Набережная, Северная, Зои Космодемьянской, Пермская, Прямая, 8-ое Марта, Школьная, Северный проезд, Дорожная, Банбана, Корткеросская, Пригородная, Основная, Сосновый переулок»
- 2) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.7962** - Охранная зона газораспределительной сети объекта: «Газопровод наружный к индивидуальному жилому дому № 18/1 по ул. Зои Космодемьянской. г. Сыктывкар, Республика Коми»
- 3) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.5202** - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. 8 Марта" ТП № 331 г. Сыктывкар»
- 4) Зона с особыми условиями использования территории **11:05-6.1856** - Охранная зона объекта "ВЛ-0,4 кВ ф. "ул. 8 Марта" ТП №331 г. Сыктывкар"
- 5) Н-14 (3, 4, 5, 6 подзоны) - приаэродромная территория
- 6) Н-16 - зоны нормирования параметров авиационных шумов
- 7) Н-6 (3 пояс) - зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения

Используемые условные знаки и обозначения:

- - характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- 1 - номер характерной точки

- вновь образованная часть границы, сведения о которой, достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая часть границы, сведения о которой в ЕГРН достаточны для определения ее местоположения на местности
- существующая граница охранной зоны, сведения о которой имеются в ЕГРН
- существующая граница объекта капитального строительства, сведения о которой имеются в ЕГРН
- граница контура образуемого участка

11:05:0107020 - кадастровый квартал

:ЗУ1- обозначение образуемого земельного участка

:220 - кадастровый номер исходного земельного участка, уходящего в архив

- обозначение объекта коммунального хозяйства



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ШУӦМ

от 27.05.2026 № 5/2641
г. Сыктывкар, Республика Коми

О внесении изменений в документацию
по планировке территории (проект
межевания территории) кадастрового
квартала 11:05:0107020

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 Мальцевой Юлии Федосеевны администрация МО ГО «Сыктывкар»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить Мальцевой Юлии Федосеевне организовать работу по внесению изменений в документацию по планировке территории (проект межевания территории), утвержденную постановлением администрации МО ГО «Сыктывкар» от 30.11.2022 № 11/3923 «Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории) кадастрового квартала 11:05:0107020».
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