



ИП Неверов Денис Анатольевич

167000, Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 74.
Тел: 8 (8212) 56-96-02
E-mail: neverovdenis11@gmail.com

ИНН 110117824859, л/с 40802810803000006332
БИК 044030723, ОГРНИП 316110100067550

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
(проект межевания территории кадастрового квартала
11:04:3201001 п. Нювчим Сыктывдинского района
Республики Коми)

Заказчик: Кравцов Владимир Иванович

г. Сыктывкар, 2025 год



ИП Неверов Денис Анатольевич

167000, Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 74.
Тел: 8 (8212) 56-96-02
E-mail: neverovdenis11@gmail.com

ИНН 110117824859, л/с 40802810803000006332
БИК 044030723, ОГРНИП 316110100067550

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
(проект межевания территории кадастрового квартала
11:04:3201001 п. Нювчим Сыктывдинского района
Республики Коми)

Том 1. Утверждаемая часть проекта межевания территории

Заказчик: Кравцов Владимир Иванович

Индивидуальный предприниматель

Неверов Д.А.

г. Сыктывкар, 2025 год

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1	Основная часть (Утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории, М 1:4000	Лист 1
Том 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения образуемых земельных участков, М 1:4000	Лист 2
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:4000	Лист 3
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Постановление Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми №2/90 от 03 февраля 2025 года	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Том 1	Основная часть (Утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории, М 1:4000	Лист 1

					02.25/02-ПМТ									
Изм	Кол.уч	№ Докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (Том 1)					Стадия	Лист	Листов		
Разраб		Неверов Д.А.									П	3	11	
Проверил		Неверов Д.А.								ИП Неверов Д.А.				

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Введение

Проект межевания территории разработан в отношении кадастрового квартала 11:04:3201001, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, п. Ньючим.

Проект межевания территории разработан на основе топографической съемки, выполненной Индивидуальным предпринимателем Неверовым Денисом Анатольевичем в январе 2025 года.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ (последняя редакция);
- Земельный кодекс РФ (последняя редакция);
- СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (последняя редакция);
- Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (последняя редакция)
- Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Ньючим», утвержденные Решением Совета муниципального района «Сыктывдинский» № 8/6-5 от 24.06.2016г «Об утверждении Правил землепользования и застройки МО СП «Ньючим» Сыктывдинского района Республики Коми ,
- Решение Совета МР «Сыктывдинский» Республики Коми № 30/6-1 от 14.06.2023 г. «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО СП «Ньючим» , утвержденные решением Совета МО МР «Сыктывдинский» от 24.06.2016 г № 8/6-5;
- Постановление Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми № 2/90 от 03 февраля 2025 года.

Цели и задачи

Проект межевания застроенной территории выполнен в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действующих на период застройки указанных территорий.

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

Проект разработан на основании договора от 21.01.2025 года и Постановления Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми № 2/90 от 03 февраля 2025 года. «О разрешении на разработку проекта межевания территории в отношении элемента планировочной структуры, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, п. Ньючим, кадастровый квартал 11:04:3201001».

					02.25/02-ПМТ	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		4

Сведения о территории

Разработка проекта межевания территории осуществляется в отношении кадастрового квартала 11:04:3201001, расположенного на территории сельского поселения «Нювчим» Сыктывдинского муниципального района Республики Коми.

Площадь территории проектирования составляет 48,55 га.

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.

Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках

В соответствии с проектом межевания территории образуется 5 земельных участков.

Образуемые земельные участки располагаются в землях населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения «Нювчим» (далее – Правила), утвержденные Решением Совета муниципального района «Сыктывдинский» № 8/6-5 от 24.06.2016г., образуемые, в соответствии с настоящим проектом, земельные участки располагаются в территориальной зоне П (зона производственного назначения, реестровый номер в ЕГРН - 11:04-7.167).

Согласно Правил, действующих на момент разработки данного проекта, предельные минимальный и максимальный размеры земельных участков для территориальной зоны П (зоны производственного назначения) не регламентируются.

Проектные решения

Согласно проекту межевания - образование пяти земельных участков: ЗУ1-:ЗУ5, происходит путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4 и 11:04:3201001:16. Экспликация образуемых земельных участков представлена в Таблице 1.

Доступ к образуемым земельным участкам :ЗУ1 - :ЗУ4 будет осуществляться через земли общего пользования, к образуемому земельному участку :ЗУ5 - через земельный участок с кадастровым номером 11:04:3201001:118.

					02.25/02-ПМТ	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		5

Экспликация проектируемых и изменяемых земельных участков

Таблица 1

Сведения об образуемых земельных участках

№ п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка
1.	:ЗУ1	Объекты промышленного назначения	21 327	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:16, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4
2.	:ЗУ2	Объекты коммунально-складского назначения	11 575	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:16, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4
3.	:ЗУ3	Объекты промышленного назначения	18 770	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:16, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4
4.	:ЗУ4	Объекты промышленного назначения	9 360	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:16, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4
5.	:ЗУ5	Объекты промышленного назначения	10 139	Путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами: 11:04:3201001:200, 11:04:3201001:16, 11:04:3201001:14, 11:04:3201001:4

Каталоги координат поворотных точек границ проектируемых и изменяемых земельных участков

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков представлены в таблице 2

Таблица 2

Каталоги координат

Условный номер земельного участка			:3У1
Площадь земельного участка			21 327 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н1	600 304,88	4 437 921,99	
2	600 322,76	4 437 939,15	
3	600 312,26	4 438 084,22	
4	600 311,80	4 438 090,60	
5	600 313,04	4 438 110,80	
6	600 311,28	4 438 108,36	
7	600 296,52	4 438 087,36	
8	600 275,01	4 438 071,80	
9	600 246,79	4 438 058,49	
10	600 144,93	4 438 045,12	
11	600 090,53	4 438 040,36	
н12	600 086,34	4 437 941,36	
н13	600 183,78	4 437 968,03	
н14	600 233,12	4 437 981,94	
н15	600 293,14	4 437 981,94	
н1	600 304,88	4 437 921,99	
Условный номер земельного участка			:3У2
Площадь земельного участка			11 575 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н16	600 209,60	4 437 828,72	
17	600 257,20	4 437 876,22	
18	600 275,37	4 437 893,66	
н1	600 304,88	4 437 921,99	
н15	600 293,14	4 437 981,94	
н14	600 233,12	4 437 981,94	
н13	600 183,78	4 437 968,03	
н16	600 209,60	4 437 828,72	

Условный номер земельного участка			:3У3
Площадь земельного участка			18 770 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н19	600 128,79	4 437 748,82	
20	600 192,37	4 437 811,52	
н16	600 209,60	4 437 828,72	
н13	600 183,78	4 437 968,03	
н12	600 086,34	4 437 941,36	
21	600 085,64	4 437 924,72	
н22	600 077,92	4 437 875,73	
н19	600 128,79	4 437 748,82	
Условный номер земельного участка			:3У4
Площадь земельного участка			9 360 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
23	600 034,87	4 437 656,17	
24	600 066,64	4 437 687,51	
25	600 032,15	4 437 722,09	
26	600 053,39	4 437 743,27	
27	600 087,99	4 437 708,57	
н19	600 128,79	4 437 748,82	
н22	600 077,92	4 437 875,73	
28	600 061,55	4 437 771,64	
29	600 012,18	4 437 779,41	
23	600 034,87	4 437 656,17	
Условный номер земельного участка			:3У5
Площадь земельного участка			10 139 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
21	600 085,64	4 437 924,72	
н12	600 086,34	4 437 941,36	
11	600 090,53	4 438 040,36	
30	600 042,92	4 438 034,61	
31	600 036,88	4 438 033,11	
32	600 041,49	4 437 982,15	
33	599 997,26	4 437 982,13	
34	599 994,20	4 438 022,52	
35	599 975,08	4 438 017,78	
36	599 932,07	4 438 004,46	
37	599 904,59	4 437 979,45	
38	599 876,22	4 437 943,03	

39	599 884,20	4 437 939,60
40	599 888,08	4 437 952,98
41	599 921,84	4 437 967,21
42	599 926,32	4 437 967,54
43	599 927,15	4 437 995,50
44	599 957,14	4 437 994,61
45	599 956,39	4 437 969,69
46	599 996,77	4 437 972,58
47	600 007,01	4 437 883,23
48	600 006,63	4 437 937,16
21	600 085,64	4 437 924,72
49	599 978,72	4 437 986,01
50	599 980,08	4 438 003,42
51	599 962,59	4 438 004,75
52	599 961,26	4 437 987,23
49	599 978,72	4 437 986,01

Образуемые земельные участки входят в зоны с особыми условиями использования территорий и публичных сервитутов:

- **11:04-6.219** - Охранная зона ВЛ 10 кВ от яч. 11Д ПС 110/10 кВ «Пажга» до секционного разъединителя № 1112 в п. Ньючим с центром питания от яч. 11Д ПС 110/10 кВ «Пажга»;

- **11:04-6.807** - Охранная зона объекта: ВЛ 0,4 кВ фидер 3 от КТП №1102 д. Корнаель с центром питания от яч. 11Д ПС 110/10 кВ "Пажга";

- **11:04-6.1224** - Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 0,4 кВ фидер 3 от КТП №1102 д. Корнаель с центром питания от яч. 11Д ПС 110/10 кВ "Пажга"»;

- **11:04-6.1591**- Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 0,4 кВ фидер 2 от КТП 10/0,4 кВ №1102 д. Корнаель с центром питания от яч. 11Д ПС 110/10 кВ "Пажга"»

- **11:04-6.865** - Охранная зона объекта: ВЛ 0,4 кВ фидер 2 от КТП 10/0,4 кВ №1102 д. Корнаель с центром питания от яч. 11Д ПС 110/10 кВ "Пажга".

Обременения в границах образуемых земельных участках (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры и публичные сервитуты) установлены и внесены сведения в ЕГРН.

На рассматриваемой территории, объектов культурного наследия не имеется, т.е. мероприятий по сохранению объектов культурного наследия проектом не предусматривается.

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют

обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Технические решения, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивают безопасность для жизни и здоровья граждан.

Мероприятий по изъятию земельных участков во временное или постоянное пользование и возмещению убытков правообладателям земельных участков не проводится.

					02.25/02-ПМТ	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		10

Графическая часть

					02.25/02-ПМТ	Лист
Изм	Кол.уч	№ докум.	Подпись	Дата		11

(расшифровка подписи)



ИП Неверов Денис Анатольевич

167000, Республика Коми,
г. Сыктывкар, ул. Ленина, д. 74.
Тел: 8 (8212) 56-96-02
E-mail: neverovdenis11@gmail.com

ИНН 110117824859, л/с 40802810803000006332
БИК 044030723, ОГРНИП 316110100067550

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
(проект межевания территории кадастрового квартала
11:04:3201001 п. Нювчим Сыктывдинского района
Республики Коми)

Том 2. Материалы по обоснованию

Заказчик: Кравцов Владимир Иванович

Индивидуальный предприниматель

Неверов Д.А.

г. Сыктывкар, 2025 год

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том 1	Основная часть (Утверждаемая часть)	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Чертеж межевания территории, М 1:4000	Лист 1
Том 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения образуемых земельных участков, М 1:4000	Лист 2
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:4000	Лист 3
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Постановление Администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми №2/90 от 03 февраля 2025 года	

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

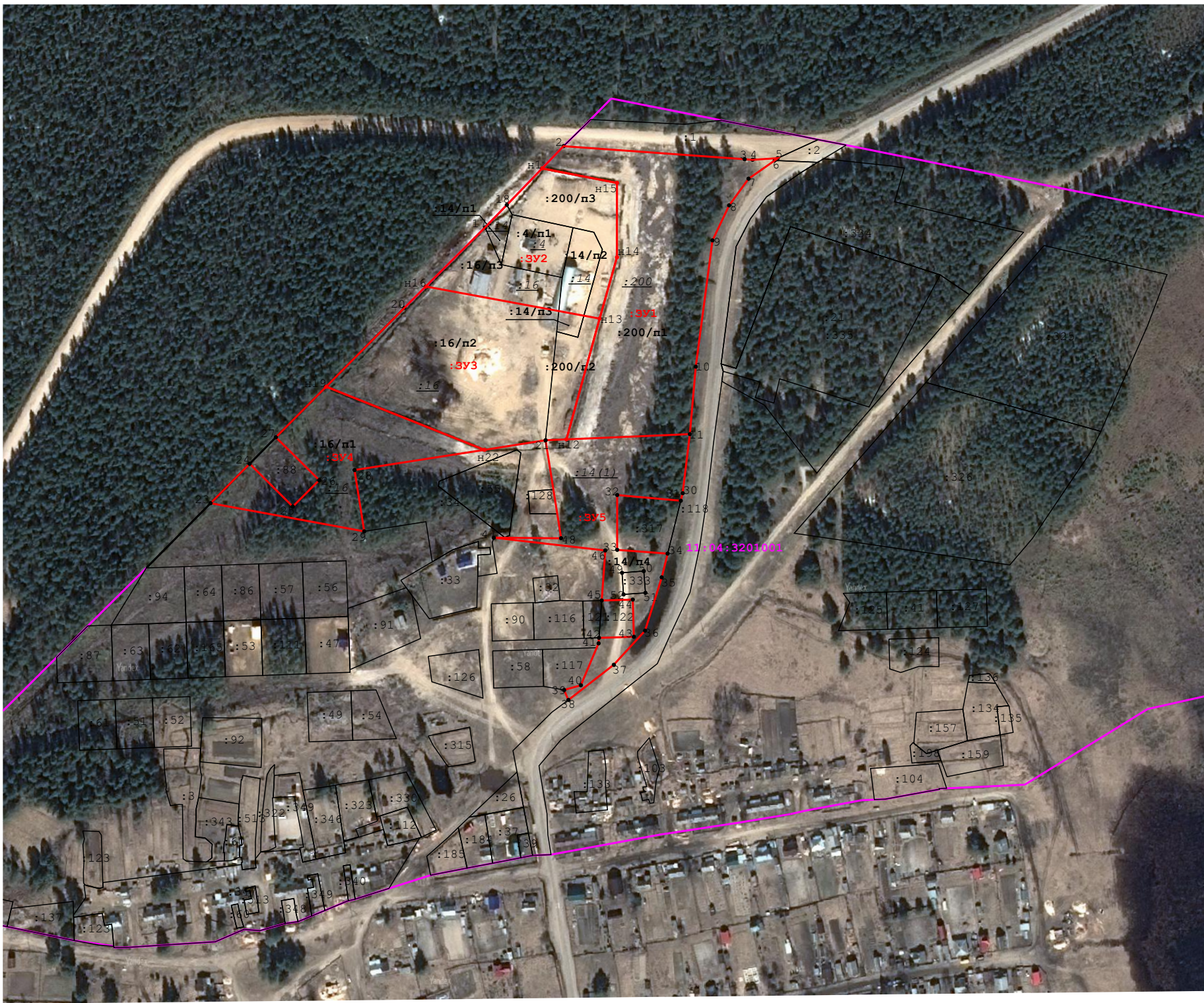
Том 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
	Схема расположения образуемых земельных участков, М 1:4000	Лист 2
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:4000	Лист 3

					02.25/02-ПМТ					
Изм	Кол.уч	№ Докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (Том 2)			Стадия	Лист	Листов
Разраб		Неверов Д.А.						П	2	3
Проверил		Неверов Д.А.						ИП Неверов Д.А.		

Графическая часть

					02.25/02-ПМТ						
Изм	Кол.уч	№ Докум.	Подпись	Дата	Проект межевания территории (Том 2)			Стадия	Лист	Листов	
Разраб		Неверов Д.А.							П	3	3
Проверил		Неверов Д.А.						ИП Неверов Д.А.			

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
Проектный план



Масштаб 1:4 000

Условные обозначения:

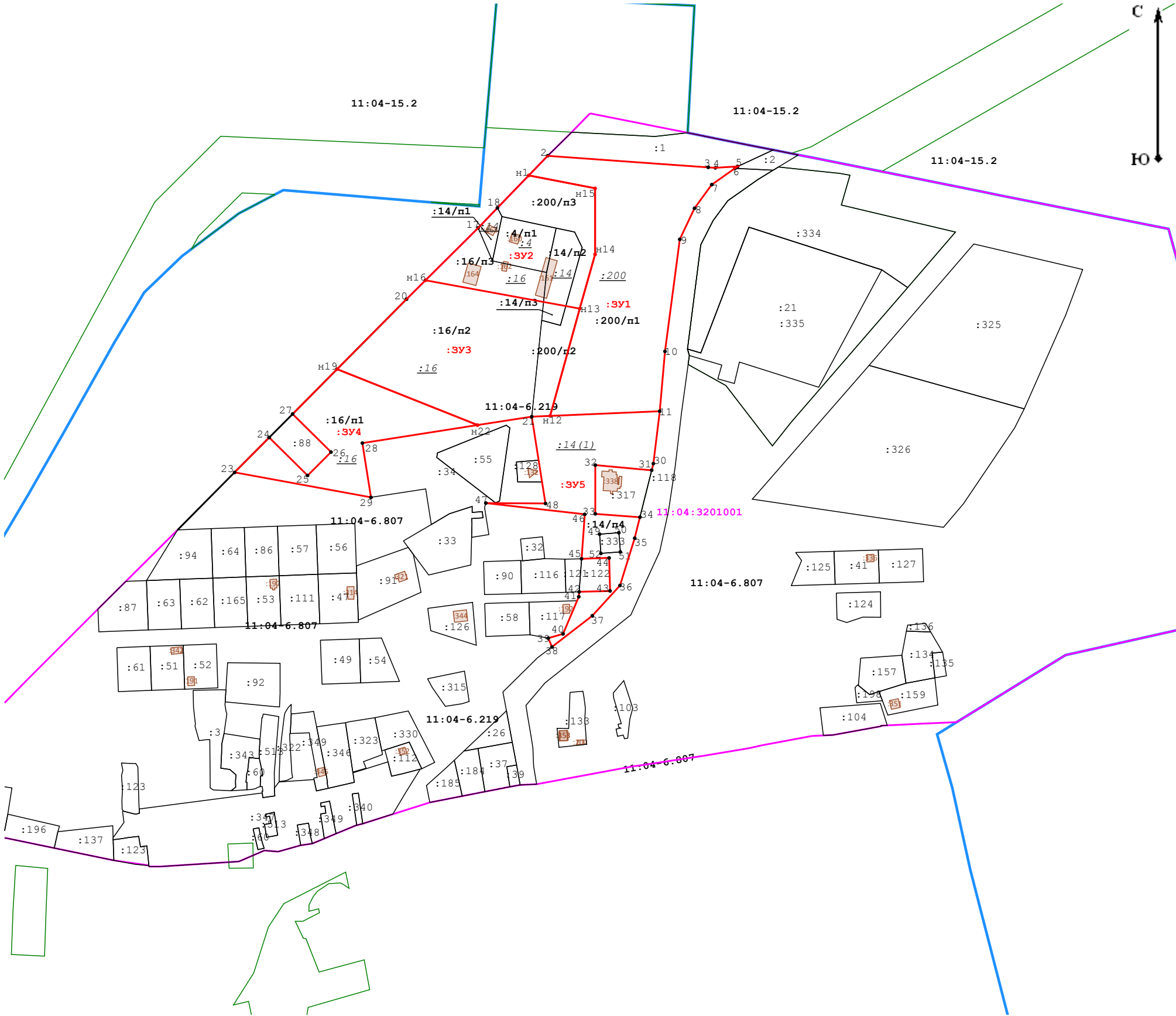
- - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- _____ - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- _____ - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- 5 - номер характерной точки границы земельного участка
- :117 - кадастровый номер земельного участка
- _____ - часть границы кадастрового квартала
- 11:04:1001006 - номер кадастрового квартала
- :207 - обозначение земельного участка, прекращающего свое существование
- :207/п1 - часть земельного участка, включаемая в состав образуемого земельного участка в результате перераспределения
- :3201 - обозначение образуемого земельного участка
- _____ - граница населенного пункта

Кадастровый инженер _____ / _____ /
(подпись) (расшифровка подписи)
« _____ » _____ 20 ____ г.
(дата)

М.П.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Проектный план



Масштаб 1:4 000

Условные обозначения:

- - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - характерная точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характерная точка)
- - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- 5 - номер характерной точки границы земельного участка
- :117 - кадастровый номер земельного участка
- - часть границы кадастрового квартала
- 11:04:1001006 - номер кадастрового квартала
- :207 - обозначение земельного участка, прекращающего свое существование
- :207/п1 - часть земельного участка, включаемая в состав образуемого земельного участка в результате перераспределения
- :3у1 - обозначение образуемого земельного участка
- - граница населенного пункта
- - граница зон с особыми условиями использования территории

Кадастровый инженер

(подпись)

(расшифровка подписи)



**Коми Республикаын «Сыктывдин»
муниципальной районса администрациялӧн
ШУӦМ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
администрации муниципального района
«Сыктывдинский» Республики Коми**

от 3 февраля 2025 года

№ 2/90

О разрешении на разработку проекта межевания территории в отношении элемента планировочной структуры, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, п. Ньючим, кадастровый квартал 11:04:3201001

Руководствуясь статьями 41, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, на основании заявления ИП Неверова Д.А. от 29.01.2025 № 463, администрация муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить разработку проекта межевания территории в отношении элемента планировочной структуры, расположенного по адресу: Республика Коми, Сыктывдинский район, п. Ньючим, кадастровый квартал 11:04:3201001.
2. Со дня опубликования настоящего постановления физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
3. Отделу по работе с Советом, сельскими поселениями и связям с общественностью администрации муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми разместить постановление на сайте администрации района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Заместитель руководителя администрации
муниципального района «Сыктывдинский»



П.В.Карин