



Общество с ограниченной ответственностью "ГЕОКОСМОС-НК"

ИНН/КПП 1651050589/165101001, Республика Татарстан, п.г.т. Камские Поляны, д.1/18, кв.57

телефон/факс (8-8555) 33-50-40, 33-71-09; адрес электронной почты geokosmos-nk@yandex.ru; <http://gk-nk.ru>

УТВЕРЖДЕНО

№ _____ от _____

Проект межевания территории

Наименование объекта:

"Многоквартирный жилой дом по улице Мурадяна в г.Нижнекамск"

06 757-23-ПМТ

Директор:

Кадастровый инженер:



Пименов Р.А.

Мингазов Р.В.

п.г.т. Камские Поляны
2023

Проект межевания территории		
Состав проекта межевания территории		
№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ	Количество листов
	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Текстовая часть.	
1	Пояснительная записка	
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	
3	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК-16 зона 2	
6	Заключение	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Чертежи межевания территории	
7	Границы образуемых земельных участков и их условные номера	
8	План застройки образуемого земельного участка	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
9	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и местоположение существующих объектов капитального строительства	
10	Границы территории на Генеральном плане	
11	Границы территории на плане застройки и землепользования	
12	Границы территории на Топографической съемке	

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть.

Сокращения и основные понятия, используемые в проекте межевания территории:

- ПМТ-проект межевания территории;
- ЕГРН-единый государственный реестр недвижимости;
- ПЗЗ-план застройки и землепользования;
- ЗОУИТ-зоны с особыми условиями использования территории;
- ЗУ-земельный участок;
- S-площадь;
- Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (Гр.К. ст.1, п.11);
- Отступы от красных линий – это линии, которые определяют места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (Гр.К. ст.1, п.12)

1.Пояснительная записка.

Проект межевания территории подготовлен на элемент планировочной структуры, расположенный в пределах кадастрового квартала 16:53:040301, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, г. Нижнекамск, ул.Мурадыяна, между жилыми домами №№28, 20 и 18 по улице Мурадыяна. Границы и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемый земельный участок образован в кадастровом квартале с кадастровым номером 16:53:040301.

Текстовые и графические материалы в составе Проекта межевания территории подготовлены в электронном виде в формате PDF.

Цель подготовки проекта: Образование земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставленного для комплексного развития территории.

В соответствии с п.12 ст.43 ГрК РФ проект межевания территории подготавливается для вынесения на публичные слушания.

Данный проект межевания подготовлен на основании следующих сведений:

- Земельный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план МО город Нижнекамск;
- План застройки и землепользования города Нижнекамск;
- Постановление исполнительного комитета города Нижнекамск №128 от 29 05 2020;
- Кадастровый план территории;
- Фактическая съемка.

Согласно земельного кодекса, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно при разработке ПМТ и утверждении на публичных слушаниях. (ст.11.3 ЗК РФ).

Градостроительный кодекс устанавливает требование к составу проекта межевания территории.

Приказ Росреестра от 23 октября 2020 г №П/0393 определяет требования к точности определения координат.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Нижнекамска. Доступ к образуемому земельному участку должен осуществляться за счет земель общего пользования.

Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены в графической части Проекта межевания территории.

Графические материалы проекта межевания территории разработаны в системе МСК-16.

Образуемый земельный участок :зу1 расположен в пределах кадастрового квартала, с другими земельными участками общих границ не имеет.

Зоны с особыми условиями использования территории представлены в материалах по обоснованию проекта межевания территории.

Согласно карте градостроительных регламентов, образуемый земельный участок расположен в зоне Ж-3. Зона Ж-3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами в 5-9 этажей. Зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи; - аптеки; - магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 1000 кв.м);
- встроенно-пристроенные поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье и др.);
- почтовые отделения;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гаражи, встроенные в жилые дома (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора; 45 - телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты полиции;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани; - общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- АЗС (не более 3 ТРК для заправки легкового автотранспорта жидким топливом, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ, при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- площадки для выгула собак (при условии организации санитарно-защитной зоны 40 м).

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей	Прочие виды разрешенного использования
Минимальная площадь участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка	
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	48	15
Максимальный процент застройки участка	%	30	60
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	8,5	3,0
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	8,5	3,0
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	8,5	3,0
Максимальная высота здания (до конька крыши)	м	30	15

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории, установлена граница образуемого земельного участка, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий.

Результатом проведенных работ является разработанный Проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

По сведениям ЕГРН и градостроительным регламентам, границы территорий объектов культурного наследия на данной территории отсутствуют, поэтому в материалах по обоснованию проекта межевания территории границы отсутствуют.

По сведениям из Генерального плана города Нижнекамска (Схема ограничения по природным условиям) образуемый земельный участок расположен в границах зоны распространения просадочных грунтов.

2. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков

Обозначения участков	Площадь образованных участков, кв.м.	Способы образования	Соответствие участков предельным размерам установленным в ПЗЗ
:ЗУ1	4359	Образование из земель государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Обозначения участков	Площадь образуемых участков, кв.м.	Вид разрешенного использования по ЕГРН	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Примечания
:ЗУ1	4359	-	Многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Земельные участки, которые будут отнесены к территориям общего пользования, не образуются.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК-16 зона 2

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Номер	Новый X	Новый Y
1	461739.7	2286705.92
2	461732.93	2286795.32
3	461696.16	2286791.56
4	461697.03	2286780.1
5	461680.81	2286778.94
6	461685.06	2286726.56
7	461692.22	2286727.03
8	461694.18	2286702.4



6. Заключение.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участка ЗУ1 образован в соответствие с градостроительными нормами. Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории в виде отдельного документа.

Обозначения и площадь образуемых участков	Способы образования	Соответствие участков предельным размерам, установленным в ПЗЗ	Вид разрешенного использования по ЕГРН	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Примечание
:ЗУ1 S=4359	Образование из земель государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам		Многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертежи межевания территории

Номер	Новый X	Новый Y
1	461739.7	2286705.92
2	461732.93	2286795.32
3	461696.16	2286791.56
4	461697.03	2286780.1
5	461680.81	2286778.94
6	461685.06	2286726.56
7	461692.22	2286727.03
8	461694.18	2286702.4



Система координат: МСК-16 зона 2

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Лименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Исполнил	Шлеглова Г.Р.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Проверил	Мингазов Р.В.		<i>[Signature]</i>	04.2023

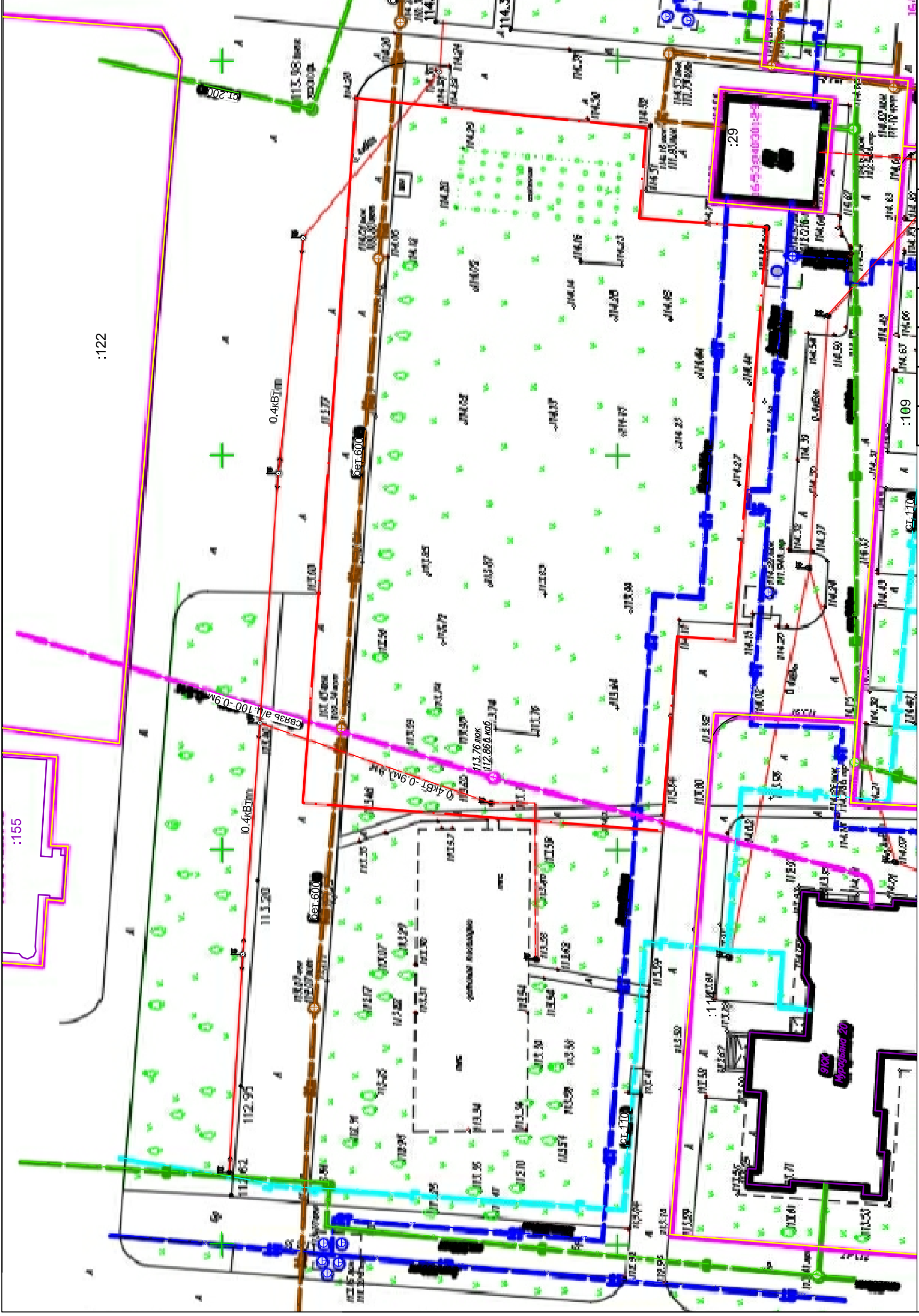
06 757-23-ПМТ	
Проект межевания территории объекта "Многоквартирный жилой дом по улице Мурадыяна в г. Нижнекамск Республики Татарстан"	Лист 1
Проект межевания территории	Лист 6
Основная часть	
Схема расположения на КТП	
Границы существующих, образуемых и изменяемых участков	

- :3У1 - граница образуемого земельного участка
- :127 - граница ОКСов, стоящих на ГКУ
- :16 - граница существующих земельных участков
- 16:53:070101 - граница кадастрового квартала

Каталог координат границ территории,
на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	461762.43	2286656.97
2	461755.46	2286733.84
3	461737.69	2286732.43
4	461732.93	2286795.32
5	461696.16	2286791.56
6	461697.03	2286780.1
7	461680.81	2286778.94
8	461685.06	2286726.56
9	461692.22	2286727.03
10	461698.36	2286652.1

Система координат: МСК-16 зона 2



- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
- 16:53:040301 - граница кадастровых кварталов
- :5890 - граница ОКСов
- :16 - граница существующих земельных участков

06 757-23-ПМТ

Проект межевания территории объекта "Многоквартирный жилой дом по
улице Мурадыяна в г.Нижнекамск Республики Татарстан"

Проект межевания территории
Основная часть
Чертеж межевания территории
План застройки образуемого земельного
участка

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Личнев Р.А.		<i>Р.А. Личнев</i>	04.2023
	Исполнил	Шевалова Г.Р.		<i>Г.Р. Шевалова</i>	04.2023
	Проверил	Мингазов Р.В.		<i>Р.В. Мингазов</i>	04.2023

Стадия	Лист	Листов
П	2	6



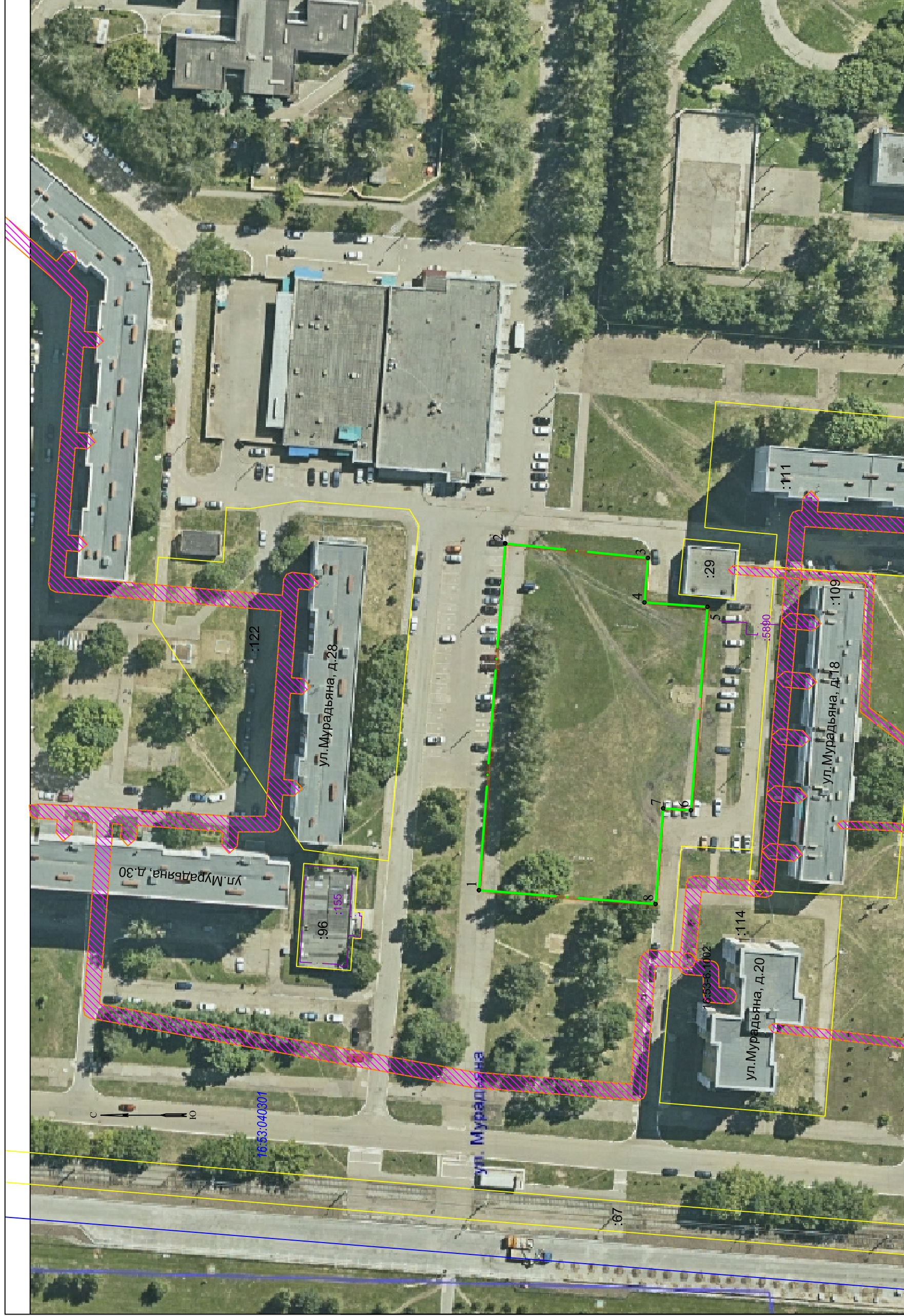
ООО "Геокосмос-НК"

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Каталог координат границ территории,
на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	461739.7	2286705.92
2	461732.93	2286795.32
3	461696.16	2286791.56
4	461697.03	2286780.1
5	461680.81	2286778.94
6	461685.06	2286726.56
7	461692.22	2286727.03
8	461694.18	2286702.4

Система координат: МСК-16 зона 2



- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
- 16:53:040301 - граница кадастровых кварталов
- :5890 - граница ОКСов
- :16 - граница существующих земельных участков
- граница зон с особыми условиями использования терри-

06 757-23-ПМТ

Проект межевания территории объекта "Многоквартирный жилой дом по
улице Мурадыяна в г. Нижнекамск Республики Татарстан"

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию ПМТ

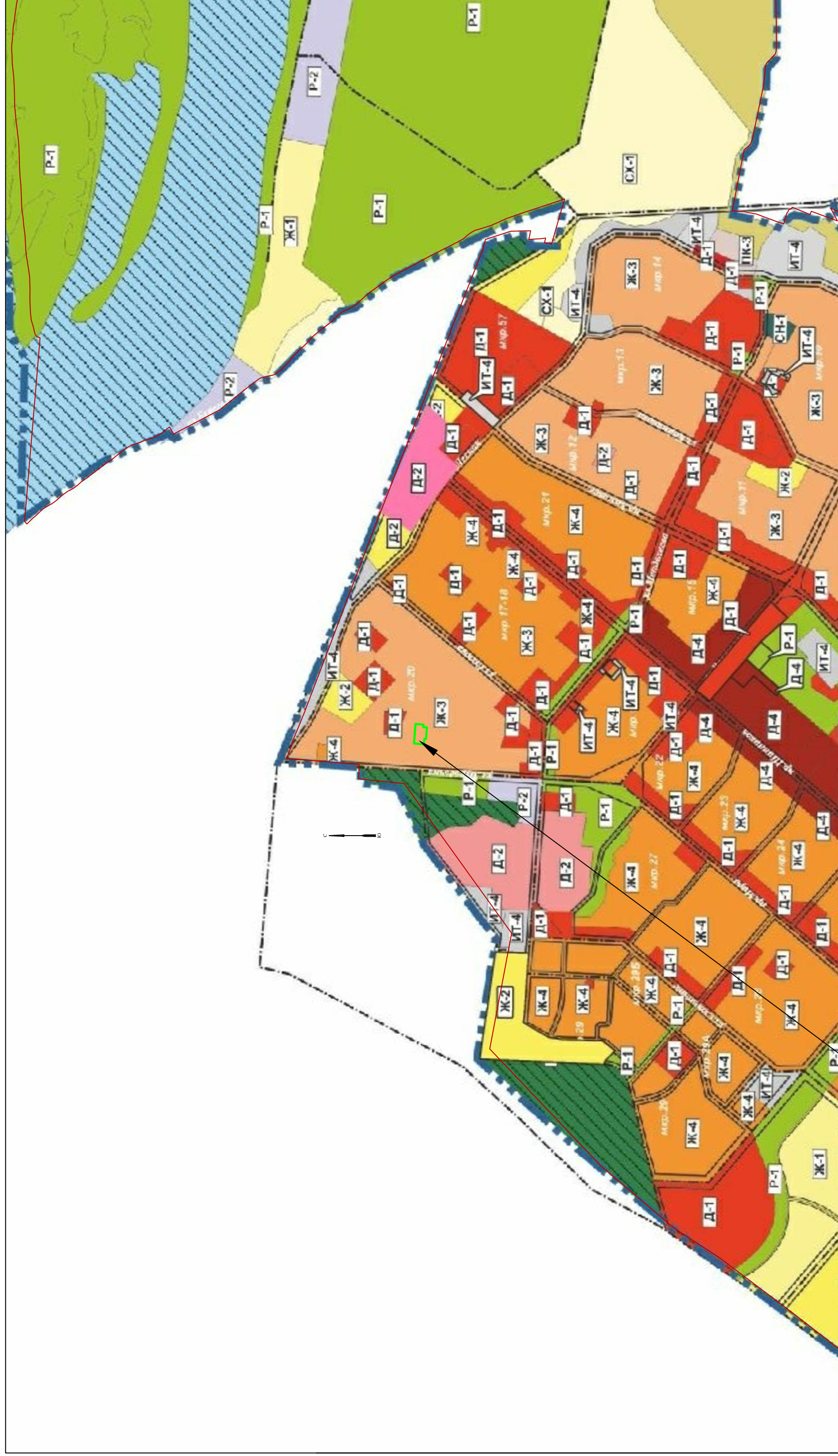
Границы существующих земельных участков, зон
с особыми условиями использования территории и
местоположение существующих ОКС

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Лименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Исполнил	Шлеглова Г.Р.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Проверил	Мингазов Р.В.		<i>[Signature]</i>	04.2023

Страница	Лист	Листов
П	3	6

ООО "Геокосмос-НК"

М/И/Док
Листы и дата
Всего/И



06 757-23-ПМТ			
Проект межевания территории объекта "Многоквартирный жилой дом по улице Мурадыяна в г. Нижнекамск Республики Татарстан"			
Проект межевания территории		Лист	Листов
Материалы по обоснованию ПМТ		П 5	6
Границы территории на ПЗЗ		ООО "Геокомс-НК"	

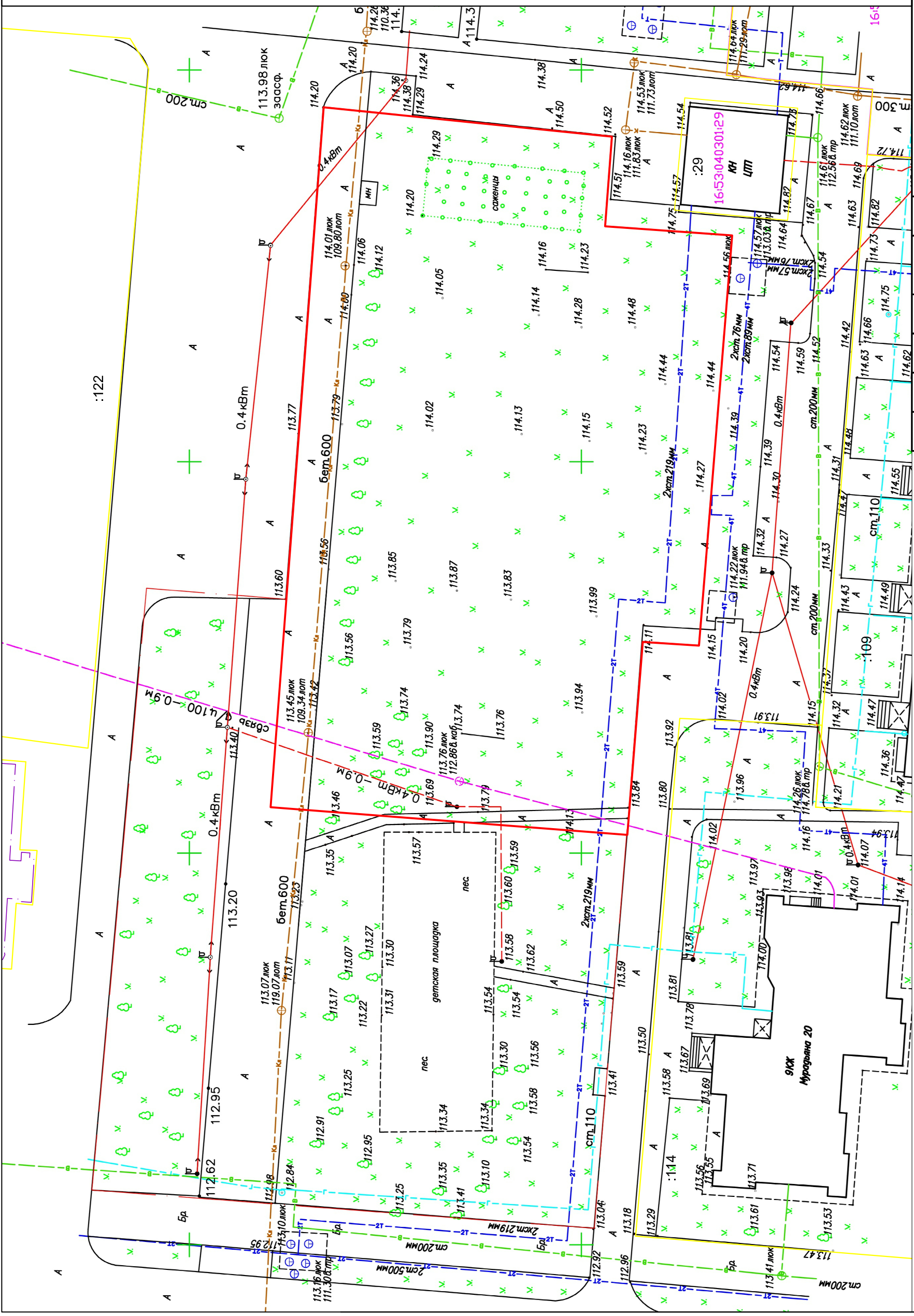
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
	Директор	Лименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Исполнил	Шлеглова Г.Р.		<i>[Signature]</i>	04.2023
	Проверил	Миназиев Р.В.		<i>[Signature]</i>	04.2023

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

Каталог координат границ территории,
на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	461739.7	2286705.92
2	461732.93	2286795.32
3	461696.16	2286791.56
4	461697.03	2286780.1
5	461680.81	2286778.94
6	461685.06	2286726.56
7	461692.22	2286727.03
8	461694.18	2286702.4

Система координат: МСК-16 зона 2

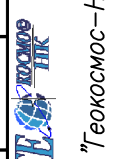


06 757-23-ПМТ

- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
- граница кадастровых кварталов
- граница ОКСов
- граница существующих земельных участков

Проект межевания территории объекта "Многоквартирный жилой дом по улице Мурадыяна в г. Нижнекамск Республики Татарстан"				
Изм.	Дата			
Директор	04.2023			
Исполнил	04.2023			
Проверил	04.2023			
Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Проект межевания территории				
Материалы по обоснованию ПМТ				
Границы территории на Топографической съемке				

Страница	Лист	Листов
7	6	6



ООО "Геокосмос-НК"