



**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](mailto:geokosmos-nk@yandex.ru); <http://gk-nk.ru>

---

**УТВЕРЖДЕНО**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Проект межевания территории,  
расположенной в кадастровых кварталах 16:53:010101 и 16:53:011403  
по улице Первопроходцев г. Нижнекамск  
Республики Татарстан**

**06 652-22-ПМТ**

Директор:

Пименов Р.А.

Кадастровый инженер:

Мингазов Р.В.

п.г.т. Камские Поляны  
2022

<b>Проект межевания территории</b>		
<b>Состав проекта межевания территории</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>Количество листов</b>
	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> <b>Текстовая часть.</b>	
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	
	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> <b>Чертежи межевания территории</b>	
7	Границы образуемых земельных участков и их условные номера	
	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
8	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и местоположение существующих объектов капитального строительства	
9	Границы территории на плане застройки и землепользования	

# 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 кадастровых кварталов 16:53:010101 и 16:53:011403, по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский район, г. Нижнекамск. Границы и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемые земельные участки образованы из земельного участка с кадастровым номером 16:53:010101:37.

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

**Цель подготовки проекта:** Приведение границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения изломанности границ.

**На данной территории имеются следующие проблемы:**

- 1) Имеется изломанность границ земельного участка 16:53:010101:37.

**Данный проект предусматривает решение всех вышеперечисленных проблем.**

В результате проектных решений проекта межевания территории:

- исключается изломанность границ земельного участка 16:53:010101:37;
- приводится в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельного участка.

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
- Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 года N 921;
- Кадастрового плана территории;
- Фактическая съемка.

Согласно земельного кодекса, перераспределение участков с данным видом разрешенного использования, находящегося в собственности, возможно при разработке ПМТ и утверждении на публичных слушаниях. (ст.39.28 ЗК РФ).

Градостроительный кодекс устанавливает требование к составу проекта межевания территории.

Приказ №П/0393 от 23 октября 2020 г Росреестра 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) граничит с земельными участками 16:53:010101:283; 16:53:010101:15 и 16:53:010101:16.

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

Согласно карте градостроительных регламентов, образованный земельный участок расположен в зоне ПК-3. Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
- теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- офисы, административные службы;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- индустриальные парки;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- автомобильные мойки.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- АЗС;
- отдельно стоящие здания Управления внутренних дел, Отделы внутренних дел, Отделы Государственной инспекции безопасности дорожного движения, военные Комиссариаты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отделения, участковые пункты полиции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

### Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
Площадь земельного участка	кв.м	Согласно градостроительного плана земельного участка
Максимальный процент застройки участка	%	80
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	10
Отступы строений от границ участка	м	а) 0 - в случаях примыкания к соседним блокам (при обязательном наличии брандмауэрных стен); б) в иных случаях – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 м
Максимальная высота здания	м	Не ограничена
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/мест о	в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	м/мест о	В соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Согласно ЕГРН у исходных земельных участков следующие виды разрешенного использования:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования
16:53:010101:37	для эксплуатации производственных баз

При образовании вновь образуемого земельного участка приводится в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельных участков. Установленный вид разрешенного использования участка указан в таблице пункта 3 (см. столбец «Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ»).

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории, установлена граница образуемого земельного участка.

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 особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия на данной территории отсутствуют, поэтому в материалах по обоснованию проекта межевания территории границы отсутствуют.

## 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	1867	Перераспределение участка 16:53:010101:37 с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам

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

Обозначения участков	Площадь образованных участков, кв.м.	Вид разрешенного использования по ЕГРН	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Примечания
:ЗУ1	1867	объекты складского назначения различного профиля	По ПЗЗ устанавливается после перераспределения	

## 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

№	X	Y
1	456109.11	2286817.05
2	456101.99	2286840.14
3	456099.94	2286843.31
4	456094.61	2286851.72
5	456050.48	2286827.04
6	456056.25	2286816.45
7	456068.27	2286793.83
8	456073.85	2286797.17
9	456107.68	2286816.28



## 6. Заключение.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участок :ЗУ1 приведен 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	Соответствие нормативных отступов строений от границ участка	Примечание
:ЗУ1 S=1867	Перераспределение участка 16:53:010101:37 с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам	Для эксплуатации производственной базы	объекты складского назначения различного профиля	Не соответствуют	

В данном ПМТ приведено в соответствие с законодательством и нормативными правовыми документами следующее:

- Устранена изломанность границ земельного участка;
- Приведен в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельного участка.

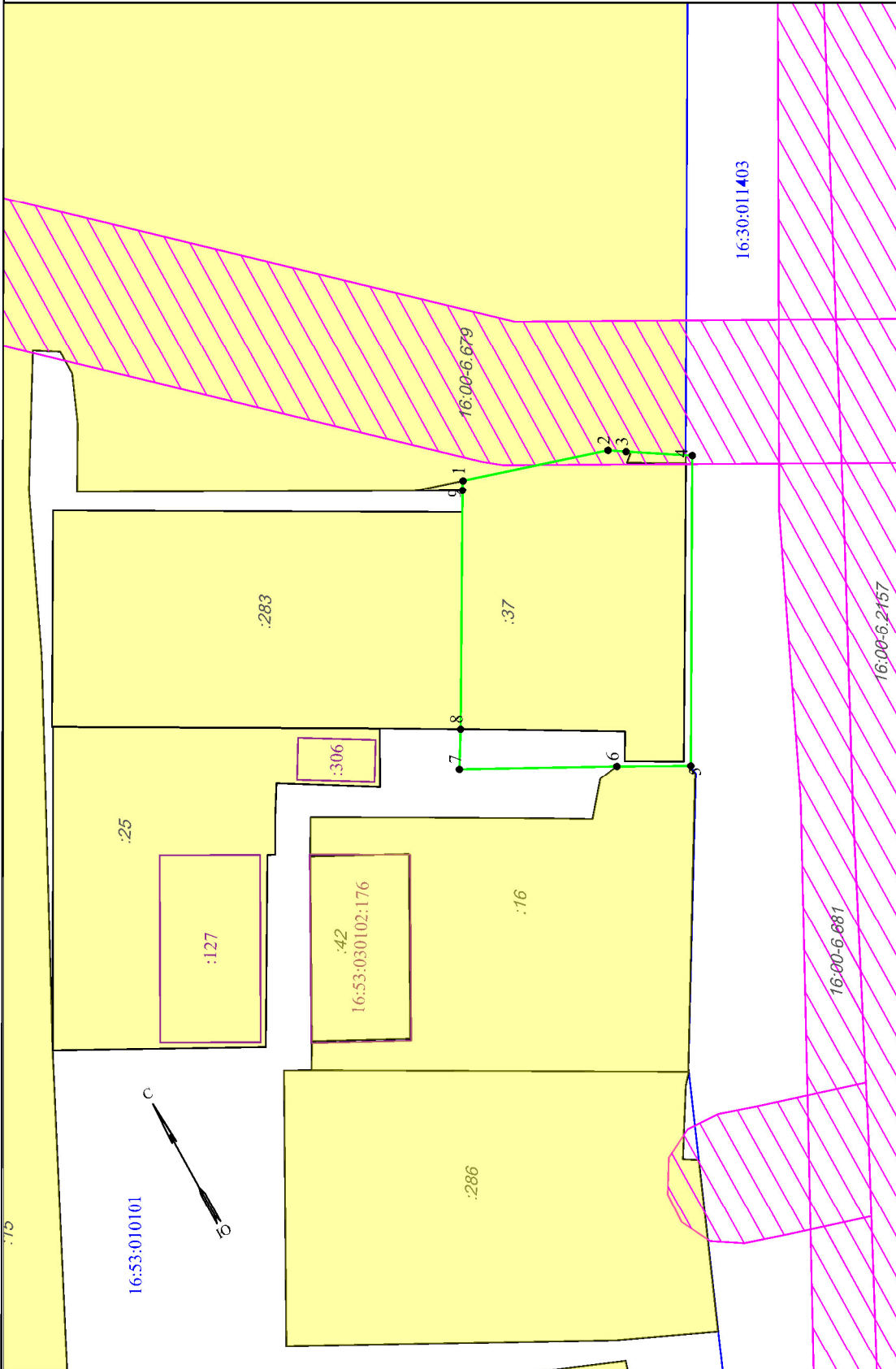
**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**Чертежи межевания территории**



**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Каталог координат границ территории, на которую разрабатывается ПМТ		
№	X	Y
1	456109.11	2286817.05
2	456101.99	2286840.14
3	456099.94	2286843.31
4	456094.61	2286851.72
5	456050.48	2286827.04
6	456056.25	2286816.45
7	456068.27	2286793.83
8	456073.85	2286797.17
9	456107.68	2286816.28

Система координат: МСК-16 зона 2

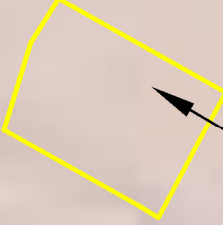


06 652-22-ПМТ		06 652-22-ПМТ	
Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастровых кварталов 16:53:010101 и 16:53:011403 по улице Первопроходцев в городе Нижнекамск Республики Татарстан		Проект межевания территории Материалы по обочнованию ПМТ	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.
Директор	Лимчев Р.А.	306	12.2022
Исполнил	Швалова Г.Р.	15	12.2022
Проверил	Мнезлов Р.В.	15	12.2022
Дата	Подп.	Дата	Дата
12.2022	<i>[Signature]</i>	12.2022	12.2022
Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территории и местоположение существующих ОКС		000 "Геокосмос-НК"	

- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
- 16:53:010101 - граница кадастровых кварталов
- :306 - граница ОКСов
- :15 - граница существующих земельных участков
- граница зон с особыми условиями использования территории

171

172



Маленький  
Печать и дата  
Всего 11

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

Система координат: МСК-16 зона 2

06 652-22-ПМТ

Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастровых кварталов 16:53:010101 и 16:53:011403 по улице Перзопроходцев в городе Нижнекамск Республики Татарстан

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	3	3



ООО "Геокосмос-НК"

Границы территории на ПЗЗ