



ООО "Домкор Проект НЧ"

Заказ № 913/07-22

Инв. № 2897-1

Заказчик: ООО Специализированный  
застройщик "ДОМКОР"

Проект межевания территории для размещения жилой застройки  
на земельном участке с КН 16:30:010802:9034 общей площадью 11828 кв.м.  
с КН 16:30:010802:9036 общей площадью 1119 кв.м. ,  
с КН 16:30:010802:9038 общей площадью 10449 кв.м.  
по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район  
г.Нижнекамск, 45 микрорайон

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1.

Часть 1. Текстовая часть.

Пояснительная записка.

# 913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Том 1

г. Набережные Челны 2022



ООО "Домкор Проект НЧ"

Заказ № 913/07-22

Инв. № 2897-1

Заказчик: ООО Специализированный  
застройщик "ДОМКОР"

Проект межевания территории для размещения жилой застройки  
на земельном участке с КН 16:30:010802:9034 общей площадью 11828 кв.м.

с КН 16:30:010802:9036 общей площадью 1119 кв.м. ,

с КН 16:30:010802:9038 общей площадью 10449 кв.м.

по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район

г.Нижнекамск, 45 микрорайон

## ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1.

Часть 1. Текстовая часть.

Пояснительная записка.

# 913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Том 1

/Главный инженер

Джафарова Р.М.

Главный архитектор раздела ГП

Корсакова М.В.

г. Набережные Челны 2022

Ив. №	Взам инв. №
Нагодл	
2897-1	



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
2897		

Формат А4

## 1. Введение

Проект межевания территории на земельном участке с 16:30:010802:9034, земельном участке с КН 16:30:010802:9036 и на земельном участке с КН 16:30:010802:9038 по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, МО "г Нижнекамск", г Нижнекамск разработан по заказу ООО «ДОМКОР» на основании договора 913/07-22 от 12.07.2022

Для разработки проекта межевания использовалась следующая нормативно-правовая документация:

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. N 136-ФЗ (в редакции от 30.12.2021), (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 10.01.2022)

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в редакции от 30.12.2021), (с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2022)

– Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден приказом Министерства регионального развития РФ от 30 декабря 2016 г. N1034/пр.

– Свод правил СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утверждены приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному строительству №59 от 26 августа 1998 г.

– Правила землепользования и застройки города Нижнекамска, утвержденные Решением Нижнекамского городского Совета №20 от 22.12.2010г, с изменениями, утвержденными Решением Нижнекамского городского Совета №21 от 14.04.2022г.

– Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17 февраля 2003 г, утвержденных Росземкадастром

– Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Татарстан, утвержденные постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан №1071 от 27.12.2013 в редакции постановления Кабинета Министров Республики Татарстан №519-КМ РТ от 08.06.2022

– Постановление Исполнительного комитета города Нижнекамска Республики Татарстан от 21.03.2021 №54 «О подготовке проекта планировки территории в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:30:010802:9034, 16:30:010802:9036, 16:30:010802:9038»

Инв. № подл 897-11	Взам. инв. №	Подп. и дата	913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1						Стадия	Лист	Листов
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата			
			Разработал	Максимов К.А.	<i>Максимов</i>	07.22			П	1	
			л.арх.по ГП	Корсакова М.В.	<i>Корсакова</i>	07.22					
			Гл.инженер	Джафарова Р.М.	<i>Джафарова</i>	07.22					
			Н.контр.	Корсакова М.В.	<i>Корсакова</i>	07.22					

Текстовая часть

000

«Домкор Проект НЧ»

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

В основу предложений по межеванию территорий объектов и формированию земельных участков определенного размера и конфигурации был положен принцип соблюдения градостроительных норм обеспечения необходимой площадью здания и сооружения жилого, социально-бытового, транспортного и иного назначения СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Площадь территории межевания составляют:

- участок с КН 16:30:010802:9034 площадью 11828 кв.м. с видом разрешенного использования «Множokвартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания»;
- участок с КН 16:30:010802:9036 площадью 1119 кв.м. с видом разрешенного использования «Множokвартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания»
- участок с КН 16:30:010802:9038 площадью 10449 кв.м. с видом разрешенного использования «Множokвартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания»

Общая площадь участка межевания 23396 кв.м.

### 1.1 Анализ существующего положения.

Территория проектируемых участков находится в границах земельного участка с к/н 16:30:010802:9034, земельного участка с к/н 16:30:010802:9036 и земельного участка с к/н 16:30:010802:9038.

Границами проекта межевания части 45 микрорайона являются: Участок с к/н 16:30:010802:9037, расположенный вдоль красной линии проспекта Мира, участок с к/н 16:30:010802:9035, расположенный вдоль красной линии улицы Корабельная, участок детского сада с к/н 16:30:010802:9013, участок с к/н 16:30:010802:11378 и участок с к/н 16:30:010802:2126 со стороны детского сада, участок с к/н 16:30:010802:1157 со стороны торгового центра «Якорь». Земельные участки общей площадью 23396 кв.м. размещаются вдоль проспекта Мира.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Нижнекамск Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан, утвержденными Решением Нижнекамского городского Совета №20 от 22.12.2010г., с изменениями, утвержденными Решением Нижнекамского городского Совета №21 от 14.04.2022г. земельные участки расположены в территориальной зоне Д1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Установлен градостроительный регламент.

Инв. № подл	Взам. инв. №
2897-11	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Лист

2

## 2. Проектное решение территории межевания

Проектом межевания территории определены площадь и границы земельных участков (кварталов жилой застройки). По участку с к/н 16:30:010802:9036, части участка с к/н 16:30:010802:9034 и части участка с к/н 16:30:010802:9038 проходят инженерные сети чужих землепользователей, подлежащие выносу за красные линии микрорайона новой застройки.

Проектом межевания территории на земельном участке с к/н 16:30:010802:9034, земельном участке с к/н 16:30:010802:9036 и земельном участке с к/н 16:30:010802:9038 предусматривается формирование 8 участков, которые предполагается осваивать под многоэтажное жилищное строительство (участки № 1-3У, 2-3У, 3-3У, 4-3У, 5-3У, 6-3У, 7-3У и 8-3У).

Предлагаемые земельные участки относятся к участкам под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания.

Перечень предлагаемых проектом межевания земельных участков с указанием площади, функционального использования представлен в плане межевания земельного участка.

### 2.1 Перечень земельных участков

Таблица 1

№3У по проекту	№ объекта	Наименование	Площадь земельного участка /квартала по проекту (кв.м.)
1 3У	Жилой дом 45-2	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	3795
2 3У		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	2829
3 3У	Жилой дом 45-1	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	408
4 3У		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	3500
5 3У		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	1611
6 3У	Жилой дом 45-3	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	711
7 3У		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	3154
8 3У		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	7388
		Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	
Итого:			23396

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

2897-11

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-П31

Лист

3

### 3. Расчет территорий, подлежащих межеванию, площади нормативных земельных участков жилых зданий, элементов благоустройства.

В соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Расчет нормативной площади земельных участков предлагаемых к строительству жилых зданий произведен с учетом удельного показателя земельной доли, приходящей на 1 кв.м общей площади жилых помещений.

Расчет нормативной придомовой территории производится по формуле

$$S_{\text{норм}} = S \times \text{Уз.д}$$

где:  $S_{\text{норм}}$  – нормативный размер участка, кв. м

$S$  – общая площадь жилых помещений, кв. м

$\text{Уз.д}$  – удельный показатель земельной доли для зданий данной этажности.

Для показателя жилищной обеспеченности 28,8 кв.м. на человека, (установлен в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 03.10.2019 №888 «Об утверждении государственной программы «Обеспечение качественным жильем и услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Республики Татарстан»») расчет удельного показателя земельной доли производится по формуле:

$$\text{Уз.д} = \text{Уз.д.18} \times 18 / H$$

где:  $\text{Уз.д}$  – расчетный удельный показатель земельной доли;

$\text{Уз.д.18}$  – показатель земельной доли при 18 м/чел;

$H$  – расчетная жилищная обеспеченность.

С учетом выбранного принципа формирования земельного участка для жилого дома, описанного во Введении, произведен перерасчет удельного показателя земельной доли для каждого жилого дома в зависимости от жилищной обеспеченности, от требований Правил землепользования и застройки г. Нижнекамска, от предлагаемой пространственно-планировочной организации жилого района, описанной в проекте планировки территории указанного района.

Расчетные размеры земельного участка с описанием состава предлагаемой к межеванию территории представлены в таблице 3.1.

3.1. Расчет необходимой площади земельного участка с к/н 16:30:010802:9034, земельного участка с к/н 16:30:010802:9036 и земельного участка с к/н 16:30:010802:9038

Таблица 2

Инв. № подл 2897-11	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист 4
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	913/07-22-ПМТ-1-П31		



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
2897-11		

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Таблица 2							
№ЗУ по проекту	№ объекта	Наименование	Этажность	Общая площадь жилых помещений	Расчетный удельный показатель земельной доли	Расчетная площадь земельного участка жилого дома	Площадь земельного участка квартала по проекту (кв.м)
1-ЗУ, 2-ЗУ	Ж/д 45-2	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	18	9408,5	0,575	5409,9	6 624
3-ЗУ, 4-ЗУ, 5-ЗУ	Ж/д 45-1	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	18	9408,5	0,575	5409,9	5 519
6-ЗУ, 7-ЗУ, 8-ЗУ	Ж/д 45-3	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	10-17	15576,8	0,575	8956,7	11 253

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

4. Ведомость координат и планы земельных участков

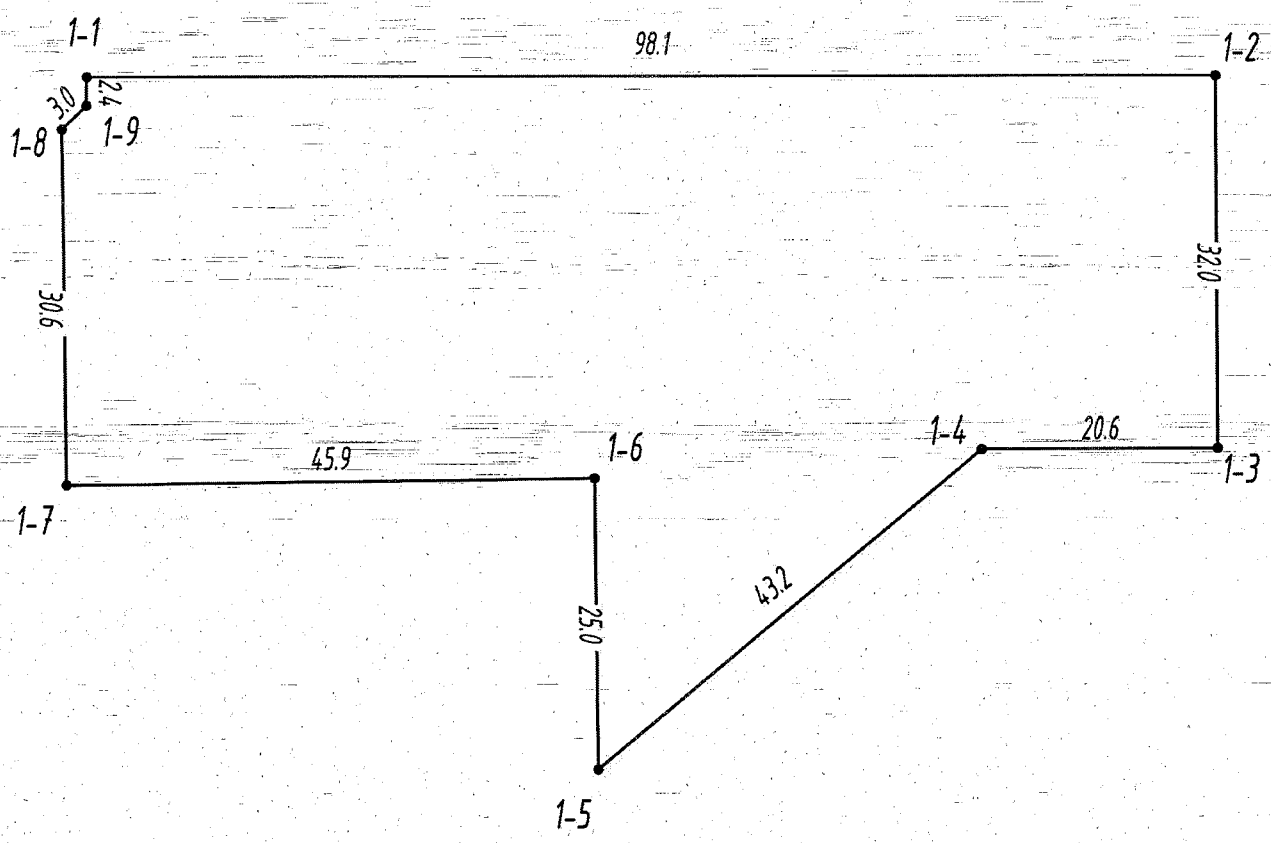
Инв. № подл	Подп. и дата	Взам. инв. №
2897-11		

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

4.1 План границ земельного участка  
 Участок № 1-3У (ж/д 45-2)  
 КН 16:30:010802:0038

Площадь участка	3795 кв.м.
-----------------	------------



Каталог координат земельного участка № 1-3У

Таблица 3

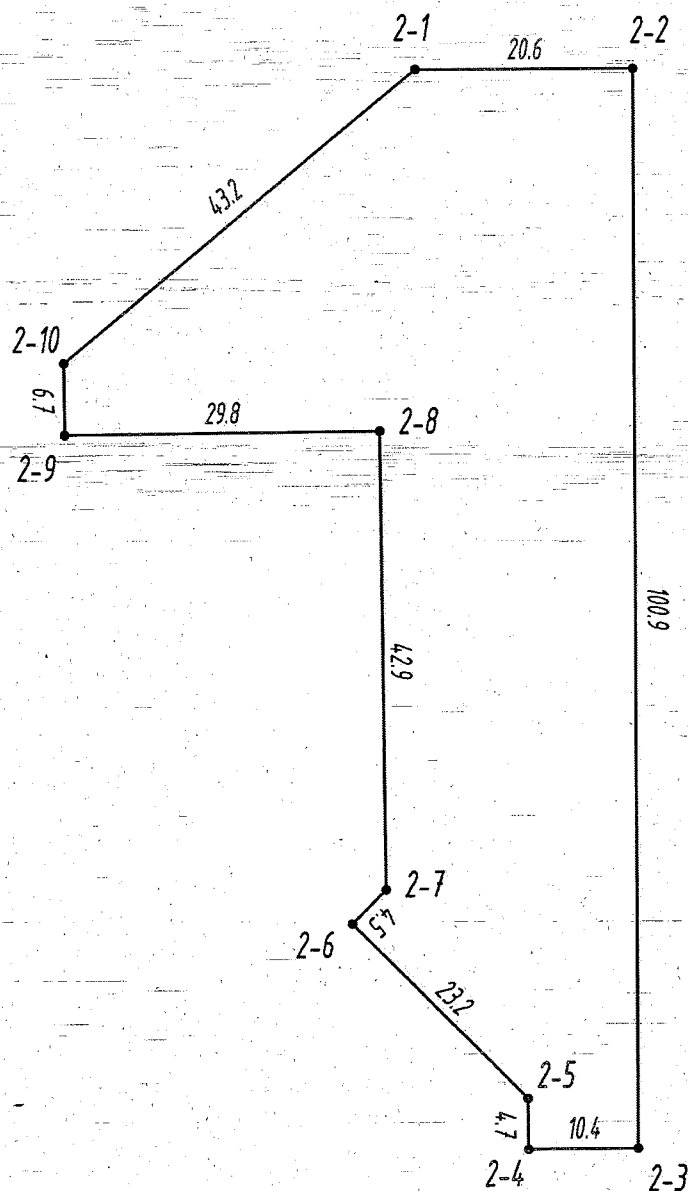
№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
1-1	458200.89	2284434.27	98,1
1-2	458274.81	2284498.75	32,0
1-3	458253.80	2284522.92	20,6
1-4	458238.25	2284509.45	43,2
1-5	458195.10	2284508.25	25,0
1-6	458211.32	2284489.23	45,9
1-7	458176.41	2284459.46	30,6
1-8	458196.24	2284436.20	3,0
1-9	458199.25	2284436.09	2,4

Инв. № подл	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
2897-11								

913/07-22-ПМТ-1-П31

4.2 План границ земельного участка  
 Участок № 2-3У (ж/д 45-2)  
 КН 16:30:040802:9034

Площадь участка	2829 кв.м.
-----------------	------------



Каталог координат земельного участка № 2-3У

Таблица 4

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
2-1	458238.25	2284509.45	20,6
2-2	458253.80	2284522.92	100,9
2-3	458187.62	2284599.13	10,4
2-4	458179.72	2284592.40	4,7
2-5	458182.79	2284588.79	23,2
2-6	458181.13	2284565.68	4,5
2-7	458185.62	2284565.36	42,9
2-8	458213.45	2284532.73	29,8
2-9	458190.74	2284513.37	6,7
2-10	458195.10	2284508.25	43,2

Инв. № инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

2897-11

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	-------	------	--------	-------	------

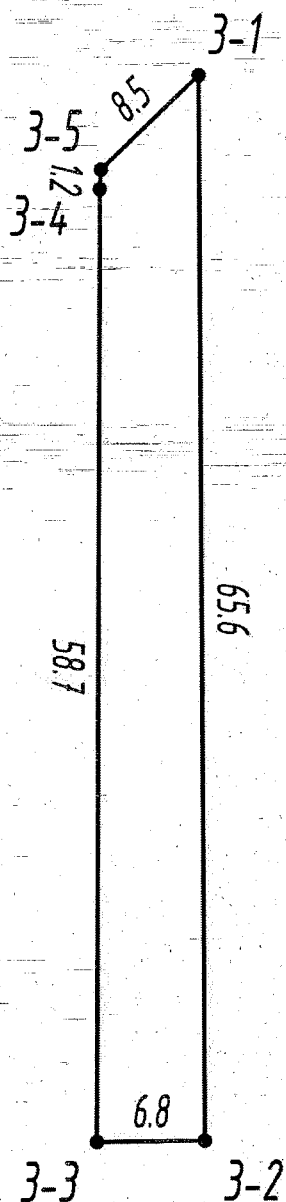
913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Лист

8

4.3 План границ земельного участка  
 Участок № 3-ЗУ (ж/д 45-1)  
 КН 16:30:040802:0036

Площадь участка	11253 кв.м.
-----------------	-------------



Каталог координат земельного участка № 3-ЗУ

Таблица 5

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
3-1	458168.54	2284437.24	65,6
3-2	458125.59	2284486.80	6,8
3-3	458120.42	2284482.40	58,7
3-4	458159.23	2284438.42	12
3-5	458160.08	2284437.56	8,5

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл

2897-11

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

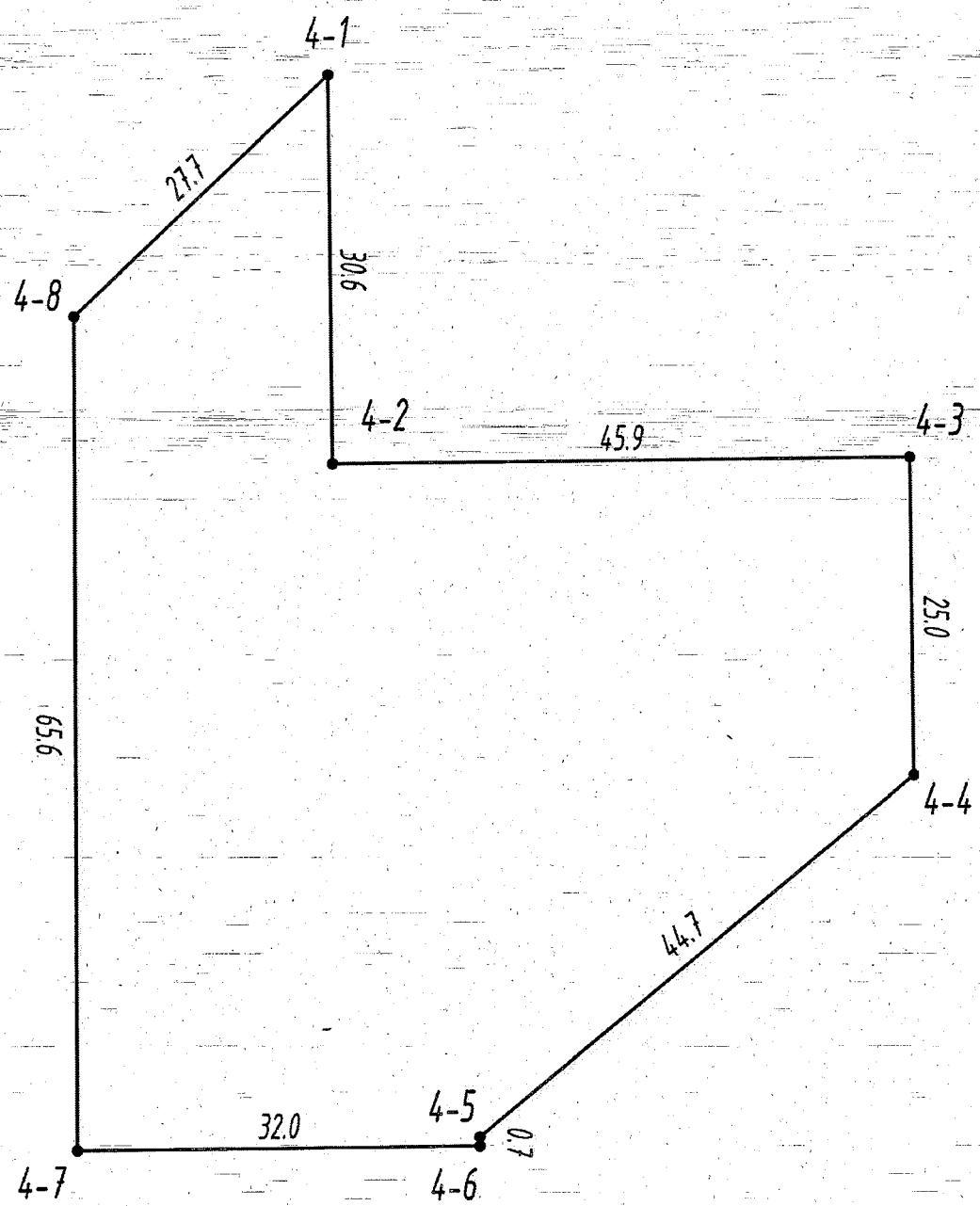
913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Лист

9

4.4 План границ земельного участка  
 Участок № 4-ЗУ (ж/д 45-1)  
 КН: 16:30:010802:9038

Площадь участка	11253 кв.м.
-----------------	-------------



Каталог координат земельного участка № 4-ЗУ

Таблица 6

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
4-1	458196.24	2284436.20	30,6
4-2	458176.41	2284459.46	45,9
4-3	458211.32	2284489.23	25,0
4-4	458195.10	2284508.25	44,7
4-5	458150.40	2284507.01	0,7
4-6	458149.93	2284507.55	32,0
4-7	458125.59	2284486.80	65,6
4-8	458168.54	2284437.24	27,7

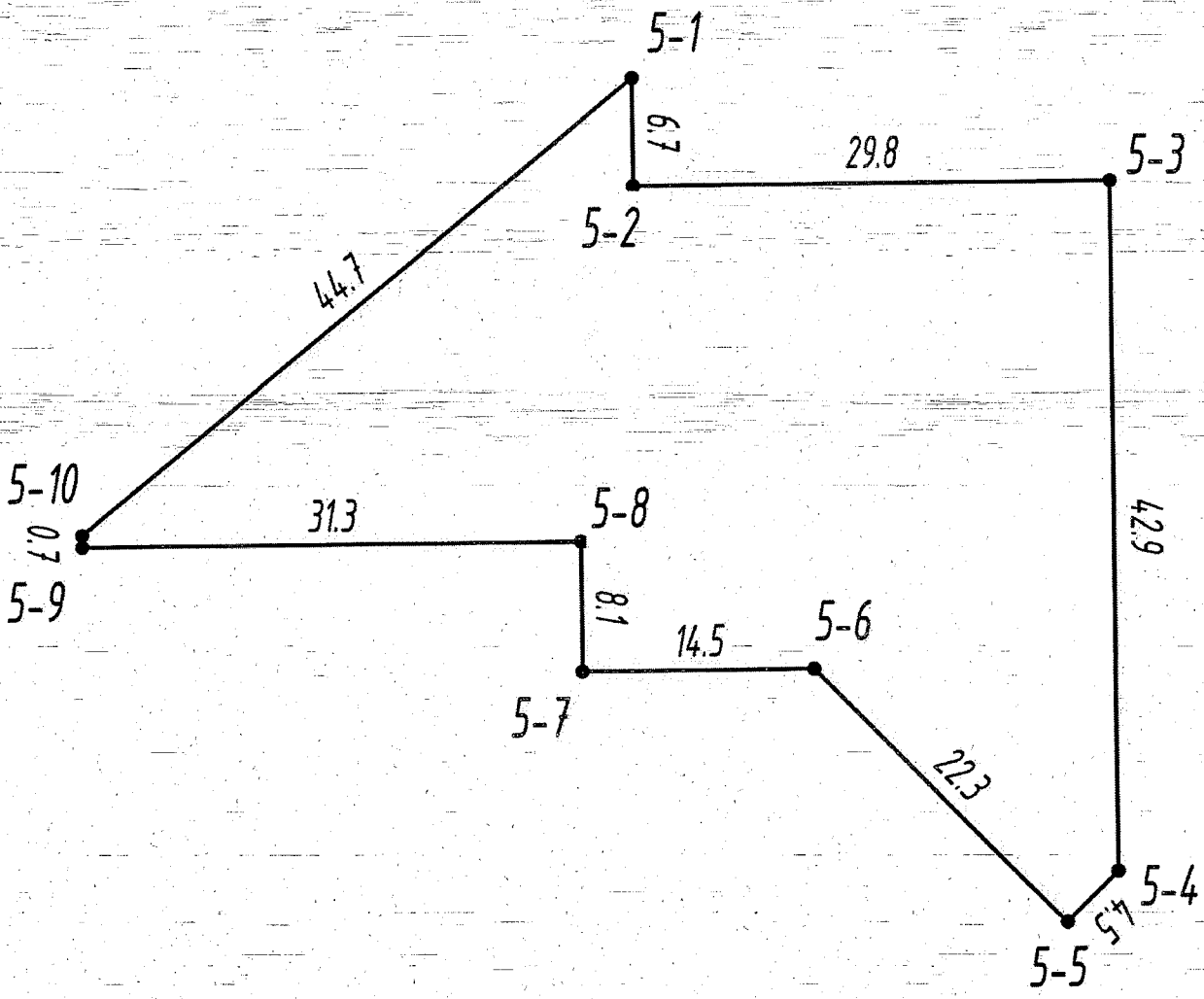
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	2897-11

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

4.5 План границ земельного участка  
Участок № 5-3У (ж/д 45-1)  
КН 16:30:010802:9034

Площадь участка	11253 кв.м.
-----------------	-------------



Каталог координат земельного участка № 5-3У

Таблица 7

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
5-1	458195.10	2284508.25	6,7
5-2	458190.74	2284513.37	29,8
5-3	458213.45	2284532.73	42,9
5-4	458185.62	2284565.36	4,5
5-5	458181.13	2284565.68	22,3
5-6	458179.54	2284543.39	14,5
5-7	458168.51	2284533.99	8,1
5-8	458173.74	2284527.85	31,3
5-9	458149.93	2284507.55	0,7
5-10	458150.40	2284507.01	44,7

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	2897-11

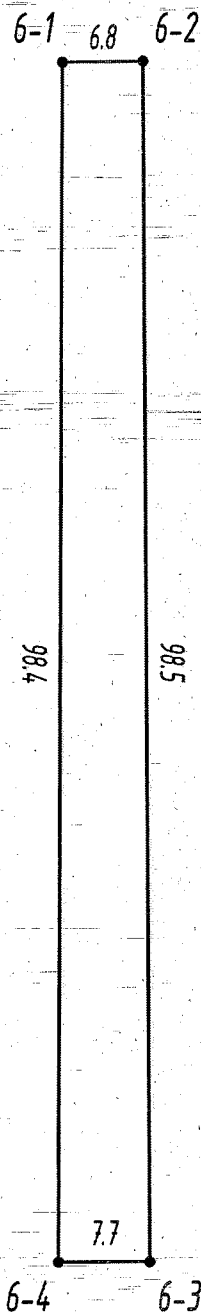
Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-П31

4.6 План границ земельного участка  
 Участок № 6-3У (ж/д 45-3)  
 КН 16:30:010802:0036

Площадь участка

11253 кв.м.



Каталог координат земельного участка № 6-3У

Таблица 8

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
6-1	458120.42	2284482.40	6,8
6-2	458125.59	2284486.80	98,5
6-3	458061.10	2284561.22	7,7
6-4	458055.31	2284556.20	98,4

Инва. № подп	Подп. и дата	Взам. инв. №
2897-11		

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

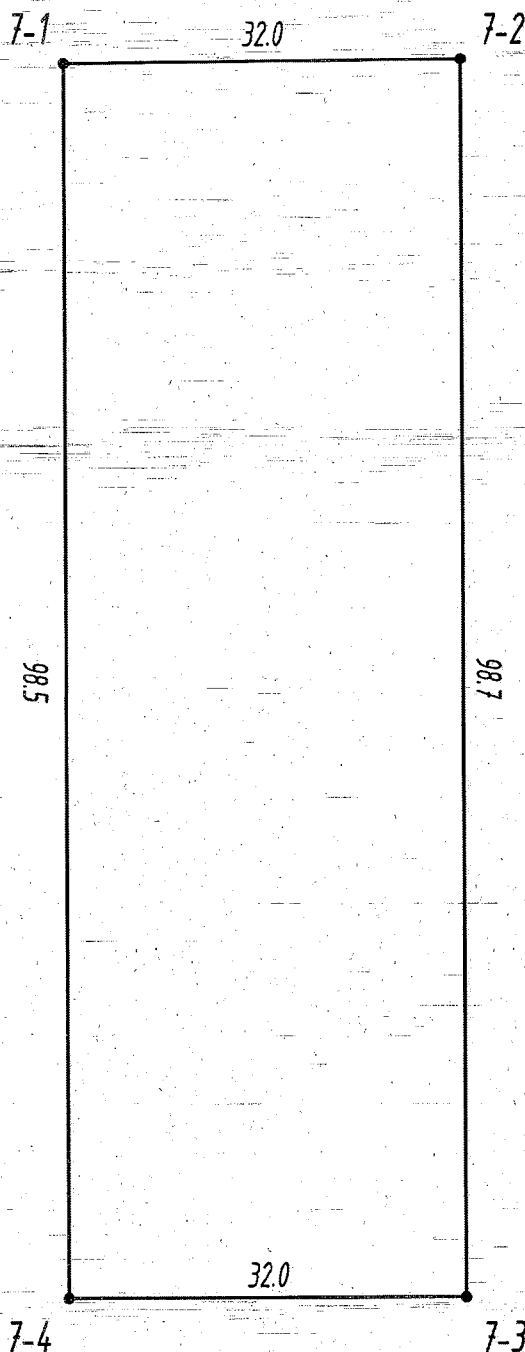
Лист

12



4.7 План границ земельного участка  
 Участок № 7-3У (ж/д 45-3)  
 КМ 16:30:010802:9038

Площадь участка	11253 кв.м.
-----------------	-------------



Каталог координат земельного участка № 7-3У

Таблица 9

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
7-1	458125.59	2284486.80	32,0
7-2	458149.93	2284507.55	98,7
7-3	458085.29	2284582.15	32,0
7-4	458061.10	2284561.22	98,5

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл	2897-11

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-П31

Лист

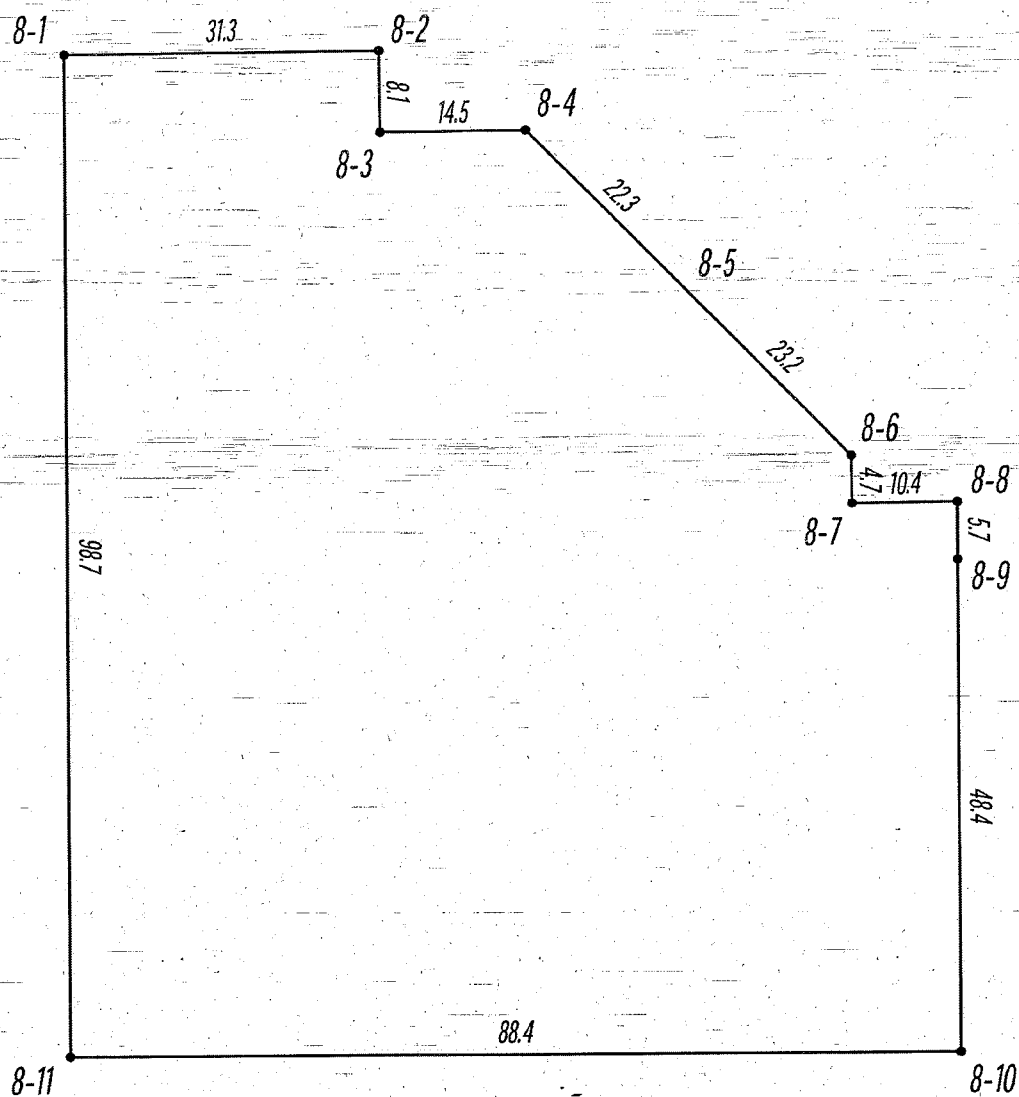
13

## 4.8 План границ земельного участка

Участок № 8-ЗУ (ж/д 45-3)

КН 16:30:010802:9034

Площадь участка	11253 кв.м.
-----------------	-------------



Каталог координат земельного участка № 8-ЗУ

Таблица 10

№ точки	X координата	Y координата	Длина (м)
8-1	458149.93	2284507.55	31,3
8-2	458173.74	2284527.85	8,1
8-3	458168.51	2284533.99	14,5
8-4	458179.54	2284543.39	22,3
8-5	458181.13	2284565.68	23,2
8-6	458182.79	2284588.79	4,7
8-7	458179.72	2284592.40	10,4
8-8	458187.62	2284599.13	5,7
8-9	458183.88	2284603.43	48,4
8-10	458152.13	2284639.99	88,4
8-11	458085.29	2284582.15	98,7

Инд. № подл.	Взам. инв. №
2897-11	
Подп. и дата	

Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата

913/07-22-ПМТ-1-ПЗ1

Лист

14

Технико-экономические показатели  
Таблица 11

№ 3У по проекту	№ объекта	Наименование	Этажность	Общая площадь жилых помещений (кв.м.)	Площадь земельного участка по проекту (кв.м.)	Площадь земельного участка квартала по проекту (кв.м.)
1-3У	ж/д 45-2	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	18-19	9408,5	3795	6624
2-3У	ж/д 45-2	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания			2829	
3-3У	ж/д 45-1	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	18-19	9408,5	408	5519
4-3У	ж/д 45-1	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания			3500	
5-3У	ж/д 45-1	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания			1611	
6-3У	ж/д 45-3	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания	10-17	15576,8	711	11253
7-3У	ж/д 45-3	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания			3154	
8-3У	ж/д 45-3	Под многоквартирные жилые дома с использованием первого этажа (или двух первых этажей) для занятий бизнесом, торговлей и другими видами обслуживания			7388	

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл  
2897-11

913/07-22-ПМТ-1-П31

Лист

15

Изм. Кол.у Лист Подп. Дата