

Общество с ограниченной ответственностью «АИК»

ИНН 1674001274/КПП 167401001

ОГРН 1221600015482

423603, РТ, Елабужский район, г. Елабуга, пр-кт Мира, дом 2И, кв. 7

УТВЕРЖДЕНО

№ _____ от _____

Проект межевания территории, расположенной в пределах
кадастрового квартала 16:53:040501 г. Нижнекамск, пр. Химиков, д. 54А

ПМТ

Директор:



Аникина Г.М

Кадастровый инженер:

A blue ink signature of the cadastral engineer, written over the stamp area.

Каргин А.К

2023

Проект межевания территории	
Состав проекта межевания территории	
№ п/п	Наименование
	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
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
8	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и местоположений существующих объектов капитального строительства
9	Границы территорий на плане застройки и землепользования
10	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-правило землепользования и застройки;
- 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 16:53:040501, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, г. Нижнекамск, пр. Химиков, д. 54А и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемый земельный участок образуется путем распределения земельного участка с кадастровым номером 16:53:040501:76 с землями общего пользования.

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.

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 муниципального образования «город Нижнекамск»;
- Правило землепользования и застройки муниципального образования «город Нижнекамск»;
- Постановление исполнительного комитета города Нижнекамск №10 от 16.01.24г.;

- Кадастровый план территории;
- Топографическая съемка.

Согласно Земельного кодекса РФ, 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.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Нижнекамск» земельный участок с кадастровым номером 16:53:040501:76, а также образуемый земельный участок находятся в территориальной зоне ОЖ 3-2 «Зона смешанной жилой и общественной застройки».

Градостроительный регламент зон смешанной жилой и общественной застройки (ОЖ) распространяется на установленные настоящими Правилами территориальные зоны с индексом ОЖ.

Предельное количество этажей и предельная высота для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.3 устанавливается в отношении основных зданий, строений и сооружений. Максимальная высота вспомогательных строений – 3,5 м до верха плоской кровли, 4,5 м до конька скатной кровли.

Для индивидуальной жилой застройки следует принимать расстояния:

- от границы участка до стены жилого дома – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 3 метров;
- от границ участка до хозяйственных построек - не менее 1 метра;
- от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке, - не менее 10 метров;
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома - не менее 12 метров;
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 метров.

Для блокированной и малоэтажной многоквартирной жилой застройки следует принимать расстояния:

- для кода 2.3 от границы участка до стены жилого дома – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 3 метров; для кода 2.1.1 – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 5 метров;

- между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;

4 этажа: не менее 20 м (бытовые разрывы);

- между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

Площадки общего пользования должны размещаться на расстоянии от жилых и общественных зданий:

- для игр детей до жилых зданий – 12 м;

- для отдыха взрослого населения – 10 м;

- для стоянки автомобилей – 10 м;

- для занятий спортом от 10 до 40 м;

- для хозяйственных целей – 20 м;

- площадки с контейнерами для отходов – от 20 до 100 м.

Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Вид разрешенного использования		Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства			
Код	Наименование	размер земельного участка, кв.м	количество этажей / высота строения	максимальный процент застройки	минимальные отступы от границ земельного участка, м
Основные виды разрешенного использования					
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	мин. – 1000 макс. – н.у.	3 этажа/18 м	45 %	3/3
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	мин. – 600 макс. – н.у.	4 этажа (включая мансардный)/ 20 м	50%	н.у.
2.3	Блокированная жилая застройка	мин. – 1000 макс. – н.у.	3 этажа/18 м	55%	3/3
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	н.у.	8 этажей/ н.у.	н.у.	н.у.
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.

2.7	Обслуживание жилой застройки	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.1	Коммунальное обслуживание	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.2.3	Оказание услуг связи	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.2.4	Общежития	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.3	Бытовое обслуживание	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н.у.	н.у.	н.у.	10/н.у.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	н.у.	н.у.	н.у.	10/н.у.
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.8	Общественное управление	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.1	Деловое управление	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.4	Магазины	н.у.	3 этажа/н.у.	н.у.	н.у.
4.5	Банковская и страховая деятельность	н.у.	2 этажа/н.у.	н.у.	н.у.
4.6	Общественное питание	н.у.	3 этажа/н.у.	н.у.	н.у.
4.7	Гостиничное обслуживание	н.у.	5 этажей/н.у.	н.у.	н.у.
4.9	Служебные гаражи	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
5.1.3	Площадки для занятий спортом	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
9.3	Историко-культурная деятельность	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
11.1	Общее пользование водными объектами	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
11.2	Специальное пользование водными объектами	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
11.3	Гидротехнические сооружения	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
12.0.1	Улично-дорожная сеть	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
12.0.2	Благоустройство территории	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
Условно разрешенные виды разрешенного использования					
3.2.1	Дома социального обслуживания	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.7	Религиозное использование	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.7.1	Осуществление религиозных	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.

	обрядов				
3.7.2	Религиозное управление и образование	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.3	Рынки	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.8.1	Развлекательные мероприятия	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.9.1.1	Заправка транспортных средств	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
4.9.1.3	Автомобильные мойки	н.у.	2 этажа/10 м	н.у.	н.у.
4.9.1.4	Ремонт автомобилей	н.у.	2 этажа/10 м	н.у.	н.у.
4.9.2	Стоянка транспортных средств	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
5.1.5	Водный спорт	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
6.8	Связь	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
7.4	Воздушный транспорт	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.
7.6	Внеуличный транспорт	н.у.	н.у.	н.у.	н.у.

Примечания.

*) Специализированные рынки по продаже строительных материалов, автозапчастей, техники, оборудования, других промышленных товаров. Условным сокращением «н.у.» обозначены параметры, значения которых не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются для основных и условных видов разрешенного использования в соответствии с таблицей, указанной в [Главе IX, Статья 19, пункт 19.1 данного Тома](#).

Показатели, не урегулированные в настоящей статье, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативных технических документов, нормативов градостроительного проектирования и других нормативных документов.

Согласно ЕГРН у исходных земельных участков следующие виды разрешенного использования:

16:53:040501:76 - "Для размещения аптеки"

При образовании вновь образуемых земельных участков, приводится в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельных участков. Установленные виды разрешенного использования участков указаны 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, 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 данные 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	344	Перераспределение участка 16:53:040501:76 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
:ЗУ1	344	Для размещения аптеки	Общественное питание (код 4.6)

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 У
Н1	458596,09	2286123,50
Н2	458583,41	2286149,60
Н3	458598,87	2286157,36
Н4	458609,49	2286135,32
Н1	458596,09	2286123,50



6. Заключение.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участка ЗУ1 образован в соответствии 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
: ЗУ1 S=344 кв.м.	Перераспределение участка 16:53:030102:76 с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам		Общественное питание (код 4.6)

2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертежи межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории



Номер	Новый X	Новый Y
1	458596.09	2286123.50
2	458583.41	2286149.60
3	458598.87	2286157.36
4	458609.49	2286135.32
1	458596.09	2286123.50

Система координат
МСК-16 зона2

Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:53:040501 пр-кт Химиков, 054а, РТ, г. Нижнекамска

Проект межевания территории
Материалы по обновлению ПМП

Имя	кол.уч	Посл	Подп.	Дата
Директор				
Исполнит				



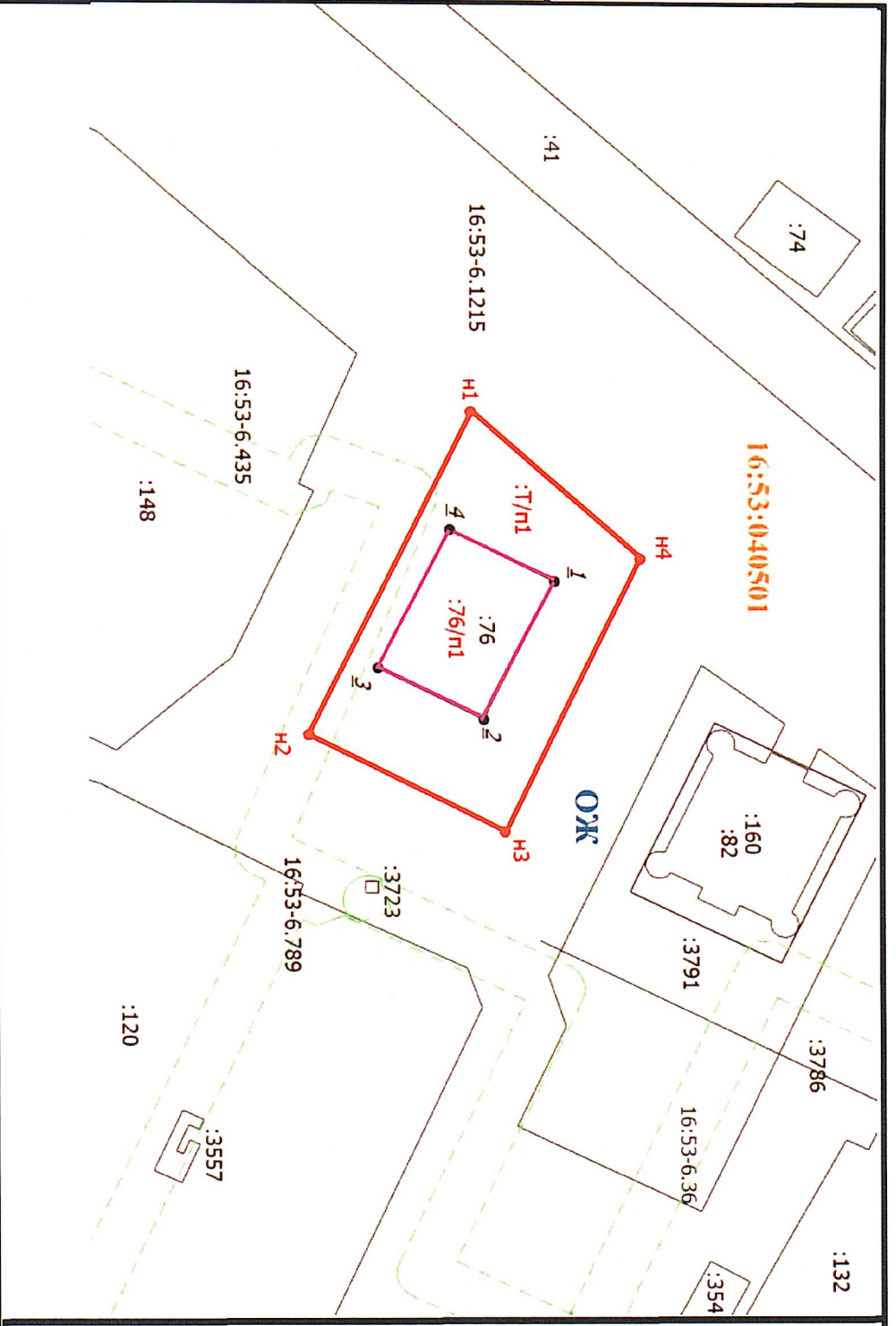
Границы территории на ПЗЗ

ООО "ЛИК"

Стадия	Лист	Листов
II	2	4

Описание характерных точек		
№	X	Y
н1	458596,09	2286123,50
н2	458583,41	2286149,60
н3	458598,87	2286157,36
н4	458609,49	2286135,32
н1	458596,09	2286123,50

Система координат
МСК-16 зона2



- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
- граница существующего земельного участка
- граница кадастрового квартала

<p>Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:53:040501 пр-кт Химиков, 054а, РТ, г. Нижнекамска</p>			
Изм, кол.уч	Лист	Подр.	Дата
Директор	<i>Алиев С. Р.</i>	22160	12.10.23
Исполнил	<i>Алиев С. Р.</i>	12:00	12.10.23
<p>Проект межевания территории Основная часть Схема расположения на КПТ</p>			
<p>Границы существующих образуемых и изменяемых участков</p>			
Стадия	Лист	Листов	
II	4	4	
<p>ООО "АИК"</p>			

Руководителю
Исполнительного Комитета
Нижнекамского
муниципального района РТ


Р. Ф. Булатову

Уважаемый Роман Фанилевич!

Прошу Вас инициировать подготовку проекта постановления
Исполнительного комитета Нижнекамского муниципального района о начале
разработке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым
номером 16:53:040501:76.

Проект межевания территории бюджет разработан для исключения
вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы
земельного участка с кадастровым номером 16:53:040501:76, а также
перераспределения земельных участков, находящихся в частной и
государственной (муниципальной) собственности, между собой, согласно
статье 39.27 Земельного кодекса РФ.

Разработка проекта межевания территории земельного участка с
К№16:53:040501:76 будет разработана за счет собственных средств.


Махмудова Нурсия Савзяновна

28.12.2023г.
принят в муниципалитет
Булатов Р.Ф.
СМ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.11.2023г.	Кадастровый номер: 16:53:040501:76		
Номер кадастрового квартала: 16:53:040501	Дата присвоения кадастрового номера: 29.02.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, пр-кт Химиков, д. 54а.		
Площадь, м2:	117 +/- 7,57		
Кадастровая стоимость, руб.:	442806,39		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:53:040501:171		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения автоки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Махмудова Нурсия Савязиновна		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сertifikaatti, indetselektiivsed andmed avaldatakse avalikkusele. Valitsuse, föderaalnõuabes ja muude ametiasutuste registreeritud, kaardistatud ja kartograafiline dokumentatsioon. e-271.06.2023 no 19.09.2024

МАХМУДОВА НУРСИЯ САВЯЗИНОВНА
НИЖНЕКАМСКИЙ РАЙОН, УЛ. Ш. КИЯТОВА Д. 21
30.09.2023
30.09.2023