



**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 пределах кадастрового квартала 16:30:090706  
по улице Советская в с.Шереметьевка Нижнекамского района Республики Татарстан**

**06 777-23-ПМТ**

Директор:

Пименов Р.А.

Кадастровый инженер:

Мингазов Р.В.

п.г.т. Камские Поляны  
2023

<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 кадастрового квартала 16:30:090706, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, Нижнекамский, с.Шереметьевка. Границы и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемый земельный участок образован из земельных участков с кадастровыми номерами 16:30:090706:83, 16:30:090706:128.

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 вкрапливания и изломанности границ, а также для приведения границ в соответствие градостроительным нормативам при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, уменьшается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

### **На данной территории имеются следующие проблемы:**

1) Имеется вкрапливание земельного участка с кадастровым №16:30:090706:128 в земельный участок с кадастровым №16:30:090706:83.

2) Имеется изломанность границ земельного участка с кадастровым №16:30:090706:83.

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

В результате проектных решений проекта межевания территории:

- приведение границ земельных участков к фактическому использованию территории с целью устранения вкрапливания и изломанность границ;

- приводятся в соответствие с ПЗЗ виды разрешенного использования земельных участков.

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 Шереметьевского сельского поселения Нижнекамского муниципального района;
- План застройки и землепользования МО «Шереметьевское сельское поселение» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан;
- Решение Совета Нижнекамского района №51 от 15.09.2022г

- 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.39.27 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 с.Шереметьевка. 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, образованный земельный участок расположен в зоне Ж-1, зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей), с приусадебными земельными участками или без них с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

- индивидуальные жилые дома;
- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- блокированные одно-, двух-квартирные жилые дома;
- блокированные одно-, двух-квартирные жилые дома с участками;
- для ведения личного подсобного хозяйства;
- для индивидуального жилищного строительства.

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

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- гаражи для хранения маломерных судов - хозяйственные, надворные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- аптеки;
- фельдшерско-акушерские пункты;
- отделения, участковые пункты полиции;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны на расстоянии не менее 30 и 50 м в зависимости от уровня защищенности подземных вод);
- бассейны индивидуальные;
- индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики;
- площадки для сбора мусора.

**Условно разрешенные виды использования:**

- малоэтажные многоквартирные жилые дома высотой не более 4 этажей, с приквартирными участками или без них;
- приемные пункты прачечных и химчисток; гостиницы не более 20 мест;
- временные объекты торговли;
- офисы, отделения банков;
- клубы (дома культуры);
- библиотеки;
- культовые объекты;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации; клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения связи;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- приемные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т.п.); пошивочные ателье и мастерские до 100 кв.м;
- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;
- памятники и памятные знаки

## Пределные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости		
		Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом (ИЖС)	Отдельно стоящий индивидуальный жилой дом (ЛПХ)	Жилая единица на одну семью в блокированном жилом доме
Минимальная площадь земельного участка	кв.м	400	1500	400
Максимальная площадь земельного участка	кв.м	1500	До 5000	Согласно ГПЗУ
Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	12	6
Максимальный процент застройки участка	%	65	45	55
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель ней установлен линией регулирования застройки)	м	3	3	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	а) 0 - при обязательном наличии брандмауэрных стен; б) 3 - в иных случаях		а) 0 – в случаях примыкания к соседним блокам; б) 3 - в иных случаях
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	3	3 (если иное не определено линией регулирования застройки)
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	12	12
Максимальная высота ограждений земельных участков	м	2,5	2,5	1,2

Согласно ЕГРН у исходных земельных участков следующие виды разрешенного использования:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования
16:30:090706:128	Для эксплуатации магазина
16:30:090706:83	Магазины торговой площадью не более 800 кв.м.

При образовании вновь образуемого земельного участка, 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, установлены границы 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 особо охраняемых природных территорий и границы территорий объектов культурного наследия на данной территории отсутствуют, поэтому в материалах по обоснованию проекта межевания территории границы отсутствуют.

По сведениям из ПЗЗ образуемый земельный участок расположен в водоохранной зоне поверхностных водных объектов.

## 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	1062	Перераспределение участка 16:30:090706:83 с участком 16:30:090706:128 и дальнейшим перераспределением с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам

Площадь земельного участка с К№16:30:090706:83 составляет 1398,32 кв.м., площадь земельного участка с К№16:30:090706:128 составляет 100 +/- 7 кв.м.; площадь образуемого земельного участка путем перераспределения выше указанных участков составляет 1062 кв.м.

## 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	1062	Для эксплуатации магазина Для индивидуального жилищного строительства, магазина торговой площадью не более 800 кв.м.	Для индивидуального жилищного строительства, магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м	

## 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	430835.12	2269945.95
2	430831.1	2269958.39
3	430811.7	2269978.42
4	430794.76	2269973.72
5	430805.3	2269935.69
6	430826.39	2269940.92

### 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	Примечание
:ЗУ1 S=1062	Перераспределение участка 16:30:090706:83 с участком 16:30:090706:128 и дальнейшим перераспределением с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам	Для эксплуатации магазина	Магазины торговой площадью не более 800 кв.м.	

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

- Устранена изломанность границ земельного участка с кадастровым №16:30:090706:83;
- Устранено вкрапливание земельного участка с кадастровым №16:30:090706:128.

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

Номер	Новый X	Новый Y
1	430835.12	2269945.95
2	430831.1	2269958.39
3	430811.7	2269978.42
4	430794.76	2269973.72
5	430805.3	2269935.69
6	430826.39	2269940.92



Система координат: МСК-16 зона 2

- :ЗУ1 - граница образуемого земельного участка
- :127 - граница ОКСов, стоящих на ГКУ
- граница существующих земельных участков
- 16:30:090706 - граница кадастрового квартала
- 16:30-8.5 - граница территории культурного наследия

06 777-23-ПМТ									
Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:090706 по улице Советская в с.Шереметьевка Нижнекамского района Республики Татарстан									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
	Директор	Пименов Р.А.			08.2023	Проект межевания территории	П	1	3
	Исполнил	Шкапова Г.Р.			08.2023	Основная часть			
	Проверил	Миназов Р.В.			08.2023	Схема расположения на КПТ			
						Границы существующих, образуемых и изменяемых участков	 ООО "Геокосмос-НК"		

Листы в докум. №: 1/3

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Каталог координат границ территории,  
на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	430835.12	2269945.95
2	430831.1	2269958.39
3	430811.7	2269978.42
4	430794.76	2269973.72
5	430805.3	2269935.69
6	430826.39	2269940.92



Система координат: МСК-16 зона 2

- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ

16:30:090706 - граница кадастровых кварталов

:266 - граница ОКСов

:15 - граница существующих земельных участков

- граница зон с особыми условиями использования терр-и

16:30:095 - граница территории культурного наследия

06 777-23-ПМТ

Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:090706 по улице Советская в с.Шереметьевка Нижнекамского района Республики Татарстан

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Пименов Р.А.			08.2023
Исполнил		Шигапова Г.Р.			08.2023
Проверил		Миназов Р.В.			08.2023

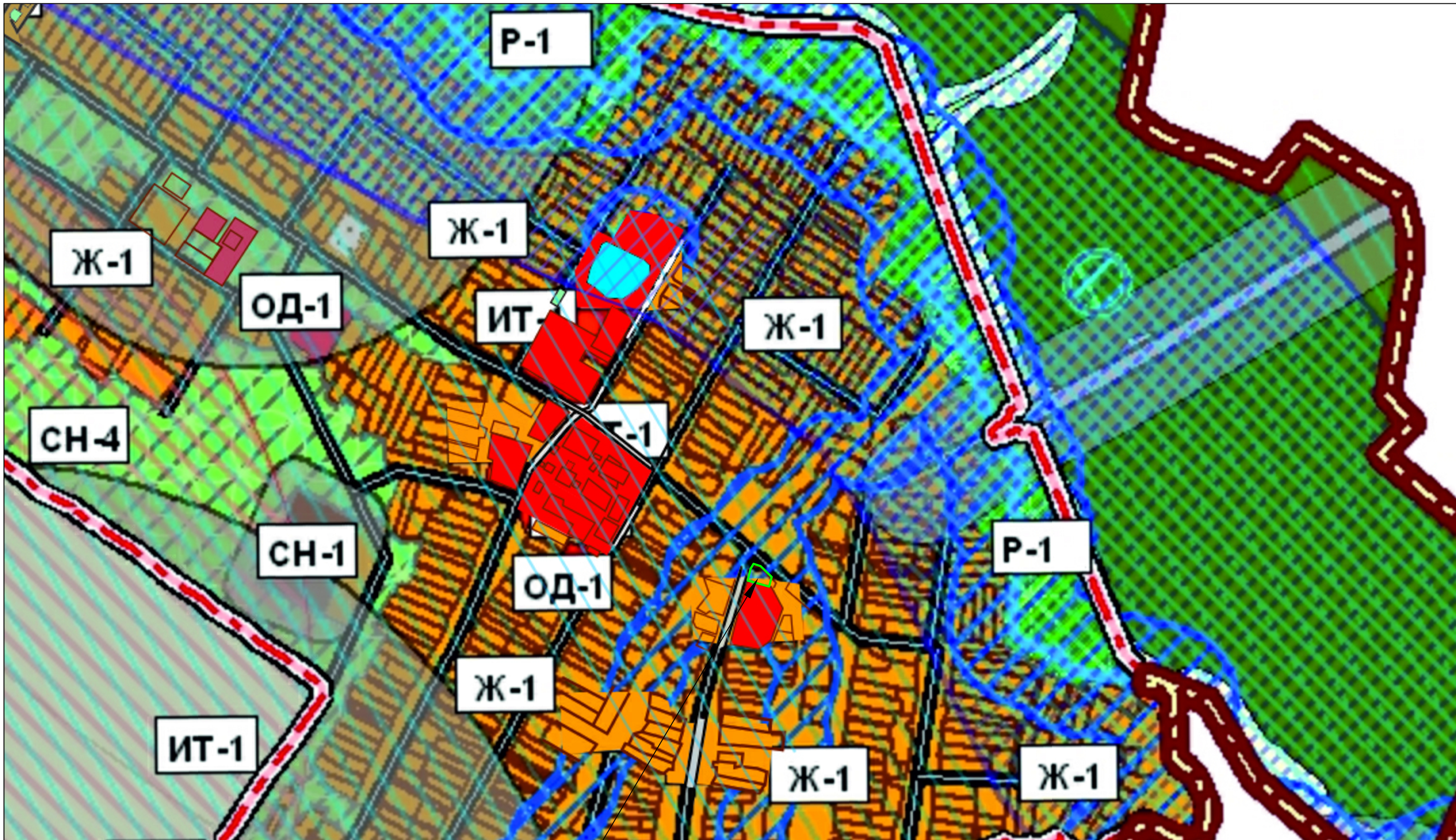
Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	2	3

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



ООО "Геокосмос-НК"



Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ



- граница водоохранной зоны поверхностных водных объектов

						06 777-23-ПМТ			
						Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:090706 по улице Советская в с.Шереметьевка Нижнекамского района Республики Татарстан			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Материалы по обоснованию ПМТ	Стадия	Лист	Листов
Директор		Пименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	08.2023		П	3	3
Исполнил		Шигапова Г.Р.		<i>[Signature]</i>	08.2023				
Проверил		Миназлов Р.В.		<i>[Signature]</i>	08.2023				
						Границы территории на ПЗЗ	 ООО "Геокосмос-НК"		

Внесены в базу  
 Проверены  
 Дата