



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,
расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:150304
по адресу: Пионерная база в пгт Камские Поляны Нижнекамского района
Республики Татарстан**

06 832-23-ПМТ

Директор:

Пименов Р.А.

Кадастровый инженер:

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	
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
8	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и местоположение существующих объектов капитального строительства	
9	Границы территории на Генеральном плане	
10	Границы территории на плане застройки и землепользования	
11	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 16:30:150304, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, пгт Камские Поляны, Пионерная база. Границы и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемый земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:30:150304:21 с землями государственной собственности.

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

На данной территории имеется следующая проблема:

- Имеется изломанность границ земельного участка с кадастровым №16:30:150304:21;
- Граница земельного участка проходит по периметру здания;
- Отсутствует территория для обслуживания здания;
- Отсутствует территория для разворота автомобилей и для маневрирования в пунктах разгрузки и погрузки.

Данный проект предусматривает решение вышеперечисленной проблемы.

В результате проектных решений проекта межевания территории:

- устраняется изломанность границ;
- устанавливаются отступы здания от боковых границ земельного участка в соответствии с действующим техническим регламентом ПЗЗ МО «Поселок городского типа Камские Поляны» НМР РТ;
- появляется территория для разворота автомобилей и для маневрирования в пунктах разгрузки и погрузки;
- 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 ГП пгт Камские Поляны;
- План застройки и землепользования пгт Камские Поляны;
- Решение Совета муниципального образования «поселок городского типа Камские Поляны» Нижнекамского муниципального района Республики Татарстан №20 от 18.12.2020;
- Кадастровый план территории;
- Топографическая 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 пгт Камские Поляны. Доступ к образуемому земельному участку должен осуществляться за счет земель государственной собственности.

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 :zu1 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 ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитные зоны 100 м и 50м, с низкими уровнями шума и загрязнения, а также обслуживающих и вспомогательных объектов по отношению к основному назначению зоны. 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		Вспомогательные виды	
Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
1.0	Сельскохозяйственное использование	4.9	Служебные гаражи
3.1	Коммунальное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4.9	Служебные гаражи
3.8	Общественное управление	4.9	Служебные гаражи
3.9	Обеспечение научной деятельности	4.9	Служебные гаражи
4.1	Деловое управление	4.9	Служебные гаражи
4.4	Магазины	4.9	Служебные гаражи
4.6	Общественное питание	4.9	Служебные гаражи
4.9	Служебные гаражи	Не подлежат установлению	
4.9.1	Объекты дорожного сервиса	4.9	Служебные гаражи
6.0	Производственная деятельность	4.9	Служебные гаражи
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность	4.9	Служебные гаражи
6.3	Легкая промышленность	4.9	Служебные гаражи

6.4	Пищевая промышленность	4.9	Служебные гаражи
6.6	Строительная промышленность	4.9	Служебные гаражи
6.7	Энергетика	4.9	Служебные гаражи
6.8	Связь<*>	Не подлежат установлению	
6.9	Склады	4.9	Служебные гаражи
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	4.9	Служебные гаражи
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	
12.3	Запас	Не подлежат установлению	

Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Условно разрешенные виды		Вспомогательные виды	
Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
1.17	Питомники	4.9	Служебные гаражи
3.2.3	Оказание услуг связи	4.9	Служебные гаражи
3.3	Бытовое обслуживание	4.9	Служебные гаражи
3.10	Ветеринарное обслуживание	4.9	Служебные гаражи
4.3	Рынки	4.9	Служебные гаражи
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Не подлежат установлению	
6.8	Связь	Не подлежат установлению	
6.9.1	Складские площадки	Не подлежат установлению	
7.0	Транспорт	4.9	Служебные гаражи

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <*>, могут размещаться на земельных участках, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, за исключением вышек сотовой связи¹.

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

¹ Земельные участки, на которых установлены вышки сотовой связи до утверждения данных первичных Правил землепользования и застройки муниципального образования «поселок городского типа Камские Поляны», относятся к основным видам разрешенного использования земельных участков.

Отступы строений от боковых 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 подлежит установлению
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	в соответствии с СП 42.13330.2016 «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/место	в соответствии с СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

Согласно ЕГРН у исходного земельного участка следующий вид разрешенного использования:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования
16:30:150304:21	Производственная деятельность

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 ПЗЗ образуемый земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.

По сведениям из Генерального плана пгт Камские Поляны (Схема ограничения по природным условиям) образуемый земельный участок расположен в границах зоны развития просадочных грунтов с 1 типом грунтовых условий по просадочности.

По СП 37.13330.2012 Промышленный транспорт Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91* для разворота автомобилей в конце тупиковых дорог и для маневрирования в пунктах разгрузки и погрузки следует предусматривать петлевые объезды или площадки, размеры которых определяют расчетом в зависимости от габаритов транспортных средств и перевозимых грузов, но во всех случаях принимают: для одиночных автотранспортных средств общего назначения - не менее 12х12 м прямоугольного очертания или радиусом не менее 15 м для петлевых объездов; для специализированных автотранспортных средств, включая автомобили особо большой грузоподъемности, диаметр разворотных площадок должен быть не менее 2,5 (для тягача с полуприцепом - не менее 3,5) конструктивных радиусов разворота по переднему наружному колесу.

Таким образом, увеличение границ земельного участка было произведено с тем расчетом, чтобы автотранспорт мог беспрепятственно разворачиваться в местах погрузки и разгрузки.

По СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты противопожарные расстояния между производственными, складскими, административно-бытовыми зданиями и сооружениями на территориях производственных объектов принимаются в соответствии с разделом 6 настоящего свода правил, а именно: расстояние между производственными зданиями должно быть не менее 9 м.

По градостроительному регламенту отступ здания от боковых границ участка должен составлять не менее 3 м. На оставшейся территории участка здание построить нельзя, т.к. по противопожарным нормам расстояние между зданиями должно быть не менее 9 м, а также отступы от границ здания до боковых границ земельного участка должно быть не менее 3 м.

Таким образом, расширение границ земельного участка на 6-10 м по боковым сторонам не связано со строительством нового здания, связано с производственной необходимостью для маневрирования грузового транспорта в зонах разгрузки-погрузки.

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	4534	Перераспределение участка 16:30:150304:21 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 образуемых участков, кв.м.	Вид разрешенного использования по ЕГРН	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Примечания
:ЗУ1	4534	Производственная деятельность	Производственная деятельность	

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	435452.17	2260047.07
2	435425.59	2260120.49
3	435379.89	2260103.74
4	435413.15	2260011.61
5	435447.76	2260024.15
6	435440.65	2260042.93

6. Заключение.

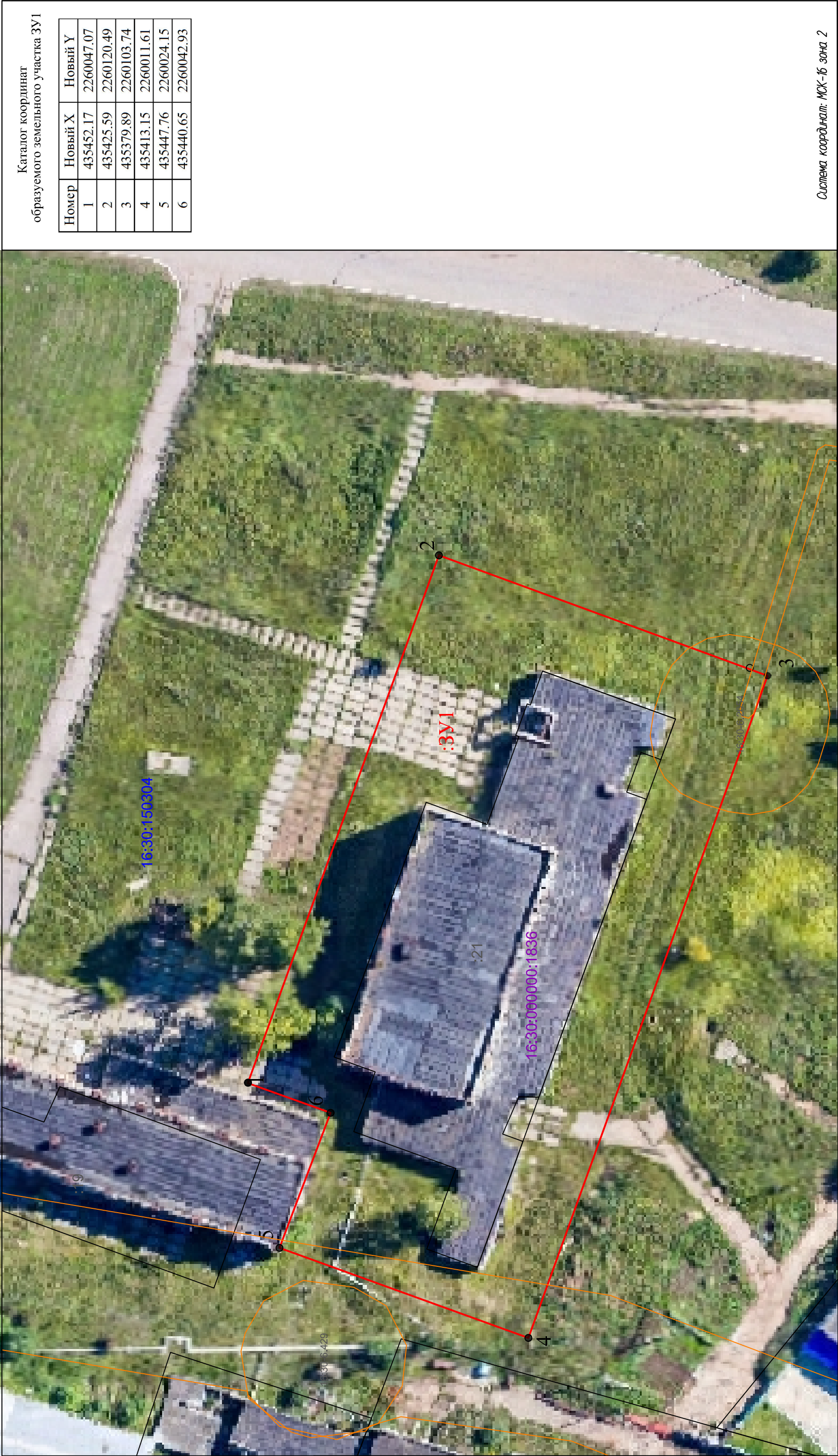
На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участок ЗУ1 образован в соответствие с градостроительными нормами. Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории в виде отдельного документа.

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=4534	Перераспределение участка 16:30:150304:21 с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам	Производственная деятельность	Производственная деятельность	

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

- устраняется изломанность границ;
- устанавливаются отступы здания от боковых границ земельного участка в соответствии с действующим техническим регламентом ПЗЗ МО «Поселок городского типа Камские Поляны» НМР РТ;
- в границы земельного участка включена территория для обслуживания здания, а также для подъезда и маневрирования грузового автотранспорта в зоне разгрузки-погрузки;
- приводится в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельного участка.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертежи межевания территории



- 1

ЗУ1

- граница образуемого земельного участка
- 2

148

- граница ОКСов, стоящих на ГКУ
- 3

21

- граница существующих земельных участков
- 4

16:30:150304

- граница кадастрового квартала

Имя/подпись

Подпись и дата

Восклиц./И

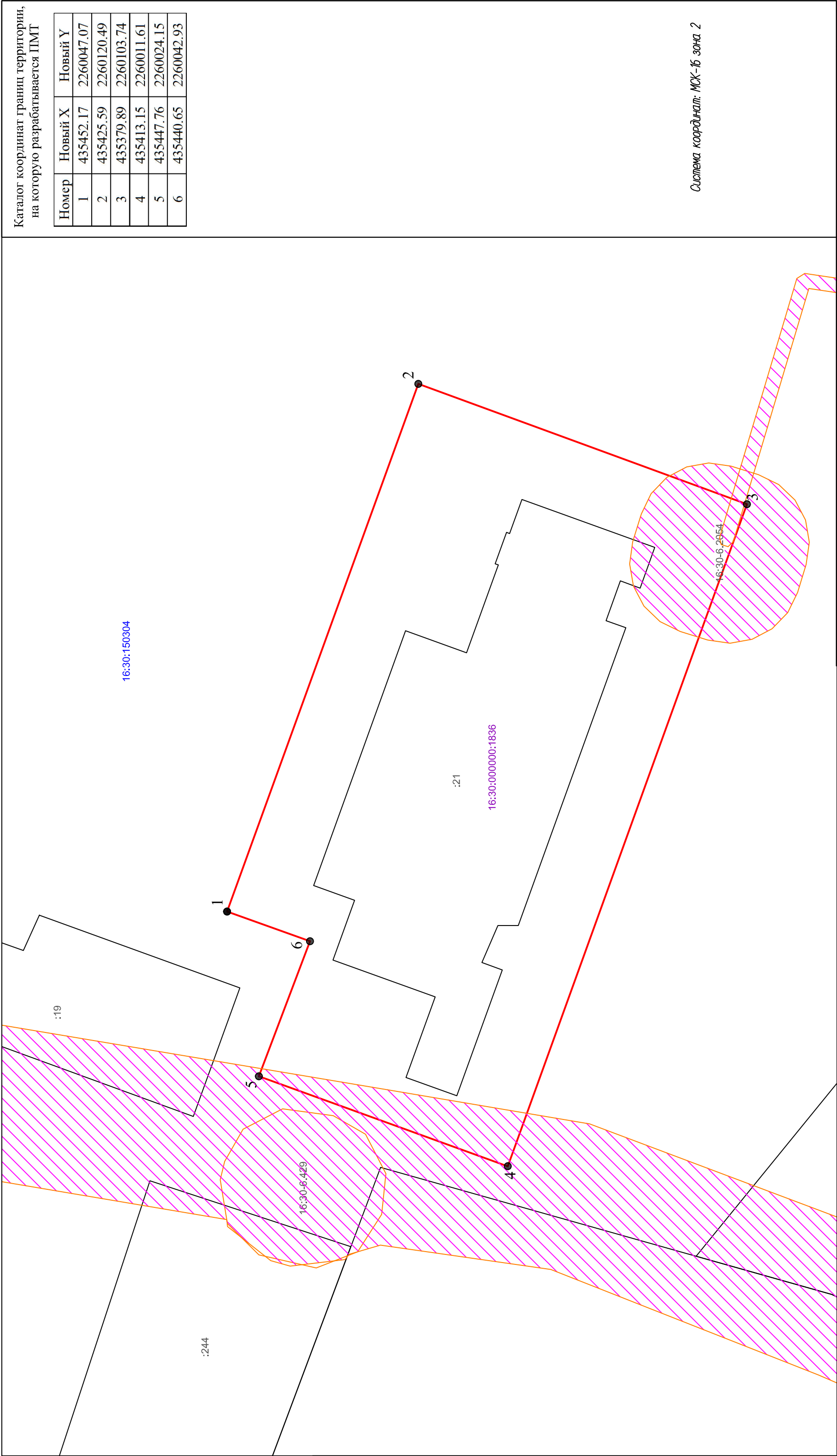
Каталог координат
образуемого земельного участка ЗУ1

Номер	Новый X	Новый Y
1	435452.17	2260047.07
2	435425.59	2260120.49
3	435379.89	2260103.74
4	435413.15	2260011.61
5	435447.76	2260024.15
6	435440.65	2260042.93

Система координат: МСК-16 зона 2

06 832-23-ПМТ									
Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:150304 по адресу: Пионерная база в пгт Камские Поляны Нижнекамского района Республики Татарстан									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории			
Директор	Пименов Р.А.			<i>Р.А. Пименов</i>	07.2023	Основная часть			
Исполнил	Шелепова Г.Р.			<i>Г.Р. Шелепова</i>	07.2023	Схема расположения на КПП			
Проверил	Миназдов Р.В.			<i>Р.В. Миназдов</i>	07.2023	Границы существующих и образуемых участков			
						Страница	Лист	Листов	
						П	1	5	
						ООО "Геокосмос-НК"			

Материалы по обоснованию проекта межевания территории



Каталог координат границ территории, на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	435452.17	2260047.07
2	435425.59	2260120.49
3	435379.89	2260103.74
4	435413.15	2260011.61
5	435447.76	2260024.15
6	435440.65	2260042.93

Система координат: МСК-16 зона 2

06 832-23-ПМТ										
Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:150304 по адресу: Пионерная база в пгт Камские Поляны Нижнекамского района Республики Татарстан										
Проект межевания территории Материалы по обособлению ПМТ					Стадия		Лист		Листов	
Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территории и местоположение существующих ОКС					П		2		5	
ООО "Геосмос-НК"										

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.				07.2023
Исполнил	Шигапова Г.Р.				07.2023
Проверил	Мингазов Р.В.				07.2023

- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ

16:30:150304

- граница кадастровых кварталов

- граница ОКСов

- граница существующих земельных участков

- граница зон с особыми условиями использования терр-и



Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

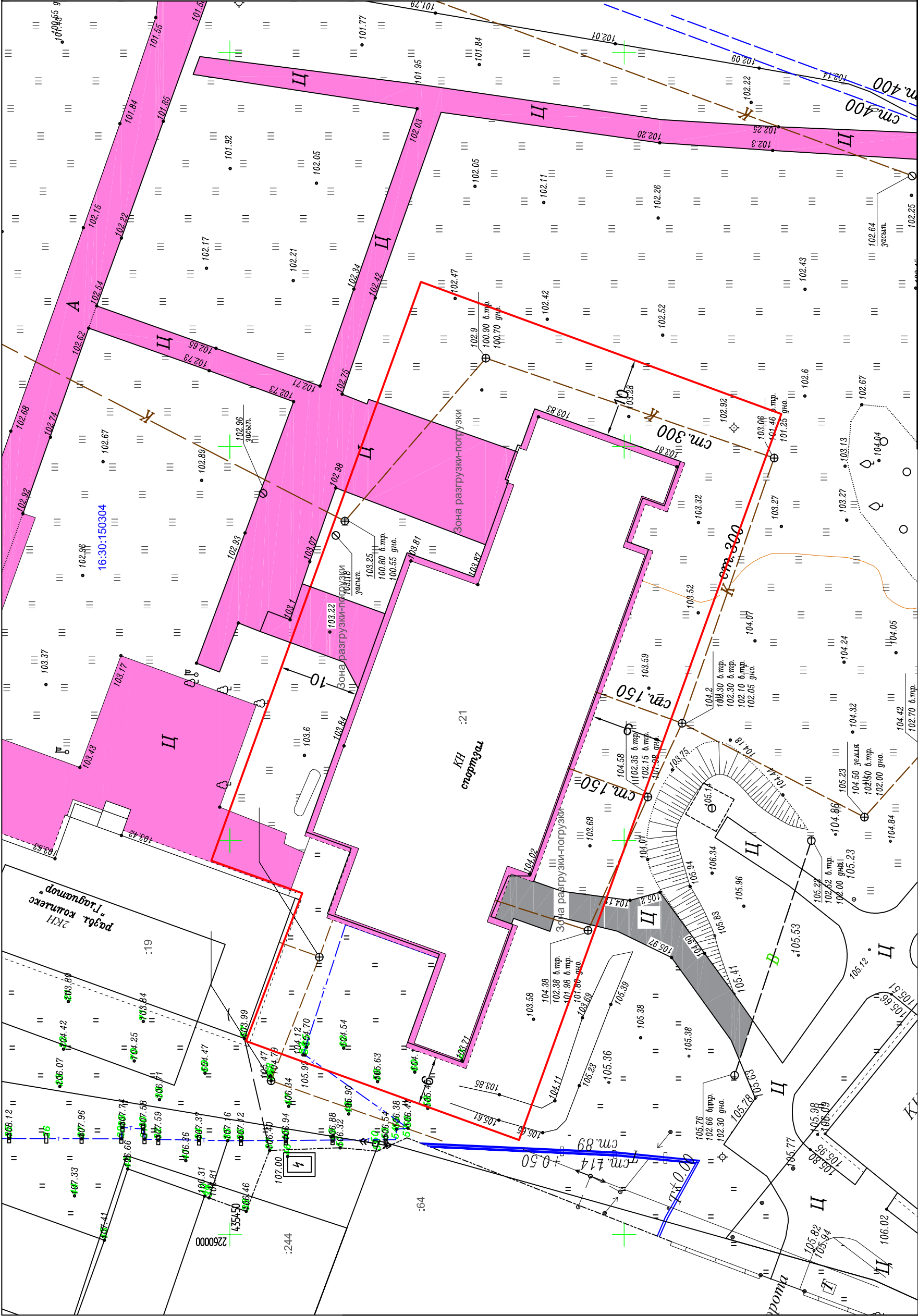


- граница санитарно-защитной зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ	06 832-23-ПМТ										
Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:150304 по адресу: Пионерная база в пгт Камские Поляны Нижнекамского района Республики Татарстан											
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Директор	Пименов Р.А.				07.2023						
Исполнил	Шигапова Г.Р.				07.2023						
Проверил	Миназев Р.В.				07.2023						
						Проект межевания территории		Стадия		Лист	Листов
						Материалы по обособлению ПМТ		П		4	5
						Границы территории на ПЗЗ				 ООО "Геокосмос-НК"	

Каталог координат границ территории,
на которую разрабатывается ПМТ

Номер	Новый X	Новый Y
1	435452.17	2260047.07
2	435425.59	2260120.49
3	435379.89	2260103.74
4	435413.15	2260011.61
5	435447.76	2260024.15
6	435440.65	2260042.93



Система координат: МСК-16 зона 2

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

06 832-23-ПМТ

Проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 16:30:150304 по адресу: ПIONEРНАЯ база в п/т Камские Поляны Нижнекамского района Республики Татарстан

Проект межевания территории
Материалы по обоснованию ПМТ

Границы территории на Топографической съемке



ООО "Геокомс-НК"

Имя Фамилия Имя Отчество

Подпись и дата

Выполнил

Дата

16:30:150304

:148

:107

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Имя Фамилия Имя Отчество	07.2023			
Исполнил	Имя Фамилия Имя Отчество	07.2023			
Проверил	Имя Фамилия Имя Отчество	07.2023			

- граница территории, на которую разрабатывается ПМТ

- граница кадастровых кварталов

- граница ОКСов

- граница существующих земельных участков