



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

постановлением исполнительного комитета  
города Нижнекамска \_\_\_\_\_

Республики Татарстан \_\_\_\_\_

№ 150 \_\_\_\_\_ от 24.05.2021 \_\_\_\_\_

Проект планировки и проект межевания территории,  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:040104 между домами 13А и 23 по  
проспекту Шинников, г. Нижнекамск

Директор:

Кадастровый инженер:

1196-21-ПМТ



Пименов Р.А.

Мингазов Р.В.



п.г.т. Камские Поляны  
2021

<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>Состав</b>		
<b>№ п/п</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>Кол-во листов</b>
	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И 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	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	
4	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	
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	Положение о характеристиках планируемого развития территории	
7	Положение об очередности планируемого развития территории	
8	Заключение	
<b>Чертежи планировки и межевания территории</b>		
	Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры	
	Границы красных линий	
	Границы образуемых земельных участков и их условные номера	
	Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
	<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
	<b>Текстовая</b>	
9	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
10	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	
11	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
12	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
13	Обоснование очередности планируемого развития территории	
	<b>Графическая</b>	
	Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа, с отображением границ элементов планировочной структуры	
	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий и местоположение существующих объектов капитального строительства	
	Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории	

# ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ В СОСТАВЕ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Текстовая часть.

## **Сокращения и основные понятия, используемые в проекте межевания территории:**

- ПМТ-проект межевания территории;
- ППТ-проект планировки 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)
- ВРИ – вид разрешенного использования

## **1.Пояснительная записка.**

Проект межевания в составе с проектом планировки территории подготовлен на элемент планировочной структуры, расположенный в пределах кадастрового квартала 16:53:040104, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, г. Нижнекамск, микр 23, пр-кт Шинников, между домами 13 «А» и 23. Границы и координаты территории, на которую разработан ПМТ и ППТ, показаны в п.5 текстовой части проекта. Проектируемые земельные участки образованы из земель, а также земельных участков с кадастровыми номерами 16:53:040104:5429, 16:53:040104:6771 и 16:53:040104:5469.

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 чересполосицы и вклинивания, 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 имеются следующие проблемы:**

- 1) Многоквартирный жилой дом №13А пересекается 2-м земельным участком с кадастровыми номерами 16:53:040104:5469, и выходит за границы земельного участка на неразграниченные земли государственной собственности.
- 2) Участок 16:53:040104:6771, принадлежащий на праве собственности юридическому лицу, перекрывает проезд к многоквартирным жилым домам №13 А и 13 по ул.Шинников. Это нарушает права владельцев квартир вышеуказанных домов. В случае принятия собственником(-ами) участка решения о закрытии проезда нарушаются противопожарные нормативы.
- 3) Гостевая стоянка, относящаяся к д.13 «А», выходит за пределы участка 16:53:040104:5469 и большей частью располагается на участке 16:53:040104:6271 принадлежащий юридическому лицу.
- 4) Имеется вклинивание земельного участка 16:53:040104:6771 с 16:53:040104:5429 и 16:53:040104:5469.
- 5) Присутствует чересполосица между участками 16:53:040104:6771 и 16:53:040104:5429.

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

В результате проектных решений проекта межевания территории:

- приведение границ земельных участков к фактическому использованию придомовой территории с целью устранения пересечений объектов капитального строительства с границами земельных участков;
- устраняются вклинивания;

- устанавливаются красные линии.

В соответствии с п.12 ст.43 ГрК РФ проект межевания территории подготавливается для вынесения на публичные слушания.

Данный проект межевания и проект планировки подготовлен на основании:

- Земельный кодекс РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Генеральный план МО город Нижнекамск;
- План застройки и землепользования города Нижнекамск;
- Постановление исполнительного комитета города Нижнекамск №71 от 26.03.2021
- Приказа Росреестра №П/0393 от 23.10.2020;
- 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 Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 года N 921 определяет требования к условным обозначениям.

Приказ №90 Минэкономразвития РФ определяет требования к точности определения координат.

Образуемые земельные участки расположены в границах г. Нижнекамска. Доступ к образуемым земельным участкам должен осуществляется за счет земель общего пользования.

Границы и поворотные точки образуемых земельных участков отображены в графической части.

Графические материалы разработаны в системе МСК-16.

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

Согласно карте градостроительных регламентов, образованные земельные участки расположены в зоне Д-4. Зона Д-4 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.

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

- здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования;

- административные здания, офисы;
- отделения банков;
- консульские представительства;
- здания высших учебных заведений;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;
- телевизионные и радиостудии;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- ярмарки, выставки товаров;
- магазины, торговые комплексы;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- танцзалы, дискотеки;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- дома быта;
- центры по предоставлению полиграфических услуг;
- фотосалоны;
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.);
- некоммерческие коммунальные предприятия – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения, участковые пункты полиции.

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

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- аптеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- площадки для сбора мусора.
- благоустройство;
- сезонные объекты обслуживания.

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

- объекты религиозного назначения;
- поликлиники;
- консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения;
- казино;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи (при условии организации санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

## 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	%	60
Минимальные размеры озелененной территории участка	%	15
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	75
Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	м/место	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/место	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
16:53:040104:5469	для строительства жилых домов
16:53:040104:6771	для размещения здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования
16:53:040104:5429	Для размещения многоквартирного жилого дома

Согласно кадастрового плана территории на участки 16:53:040104:5468 и 16:53:040104:5469 накладывается земельный участок 16:53:040104:129. Это является технической ошибкой. Т.к. в результате раздела участка 16:53:040104:129 образовались участки 16:53:040104:5468 и 16:53:040104:5469. После государственной регистрации прав на участки 16:53:040104:5468 и 16:53:040104:5469 участок 16:53:040104:129 должен был быть снят с кадастрового учета. Права на участок 16:53:040104:5469 зарегистрированы за юридическим лицом. Участок 16:53:040104:5468 в общей долевой собственности, собственников квартир многоквартирного жилого дома в силу закона. Поэтому при выполнении кадастровых работ необходимо данное обстоятельство указать в заключении кадастрового инженера. При подготовке ПМТ и ППТ в Росреестр было направлено обращение через портал Росреестра об исправлении технической ошибки.

Согласно кадастрового плана территории земельный участок 16:53:040104:128 накладывается на участки 16:53:040104:5428 и 16:53:040104:5429. Это является технической ошибкой. Т.к. в результате раздела участка 16:53:040104:128 образовались участки 16:53:040104:5428 и 16:53:040104:5429. После государственной регистрации прав на участки 16:53:040104:5428 и 16:53:040104:5429 участок



16:53:040104:128 должен сняться с кадастрового учета. Участки 16:53:040104:5428 и 16:53:040104:5429 в общей долевой собственности, собственников квартир многоквартирного жилого дома в силу закона. Поэтому при выполнении кадастровых работ необходимо данное обстоятельство указать в заключении кадастрового инженера. При подготовке ПМТ и ППТ в Росреестр было направлено обращение через портал Росреестра об исправлении технической ошибки. Возможно между участками 16:53:040104:5428 и 16:53:040104:5429 после исправления технической ошибки появится участок 16:53:040104:5430.

Участки

55.647153 51.817154

×

Q

← Вернуться к списку

**Земельный участок 16:53:040104:129**

Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, пр-кт Шинников, дом 23

Для размещения многоквартирного жилого дома

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

16:53:040104:129

Кадастровый квартал:

16:53:040104

Адрес:

Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, пр-кт Шинников, дом 23

Площадь уточненная:

6 800 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

-

по документу:

Для размещения многоквартирного жилого дома

Форма собственности:

-

Дата внесения в ЕГРН:

11.07.2006

дата внесения изменений:

25.12.2020

Кадастровая стоимость:

22 287 748 руб.

дата определения:

01.01.2015

Участки

55.645831 51.815820

×

Q

← Вернуться к списку

**Земельный участок 16:53:040104:128**

Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, пр-кт Шинников, дом 13

для строительства жилого дома

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация

Услуги

Тип:

Объект недвижимости

Вид:

Земельный участок

Кадастровый номер:

16:53:040104:128

Кадастровый квартал:

16:53:040104

Адрес:

Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, пр-кт Шинников, дом 13

Площадь уточненная:

5 600 кв. м

Статус:

Ранее учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для индивидуальной жилой застройки

по документу:

для строительства жилого дома

Форма собственности:

-

Дата внесения в ЕГРН:

11.07.2006

дата внесения изменений:

29.04.2021

Кадастровая стоимость:

18 330 480 руб.

дата определения:

01.01.2015

дата утверждения:

08.12.2015

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории, установлены границы образуемых земельных участков, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий. Результатом проведенных работ является разработанный Проект межевания территории в составе с проектом планировки территории, который состоит из текстовой и графической частей.

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 данные схемы отсутствуют.

## 2. Перечень и сведения о площади образуемых и изменяемых земельных участков в том числе возможные способы их образования

Обозначения участков	Площадь образованных участков, кв.м.	Способы образования	Соответствие участков предельным размерам установленным в ПЗЗ
:ЗУ1	3744	Перераспределение участка 16:53:040104:5469 с участком 16:53:040104:6771 и с неразграниченными землями государственной собственности. Примечание:	Площадь участка соответствует предельным размерам
:ЗУ2	3550	Согласно КПТ на участок 16:53:040104:5469 накладывается земельный участок 16:53:040104:129. Это является технической ошибкой. Требуется устранить техническую ошибку.	Площадь участка соответствует предельным размерам
:ЗУ3	3988	Перераспределение участка 16:53:040104:5429 с неразграниченными землями государственной собственности. Примечание: *В случае восстановления участка 16:53:040104:5430 на месте которого согласно кадастрового плана территории сейчас расположены неразграниченные земли государственной собственности: Перераспределение участка 16:53:040104:5429 с участком 16:53:040104:5430, а также с неразграниченными землями государственной собственности	Площадь участка соответствует предельным размерам

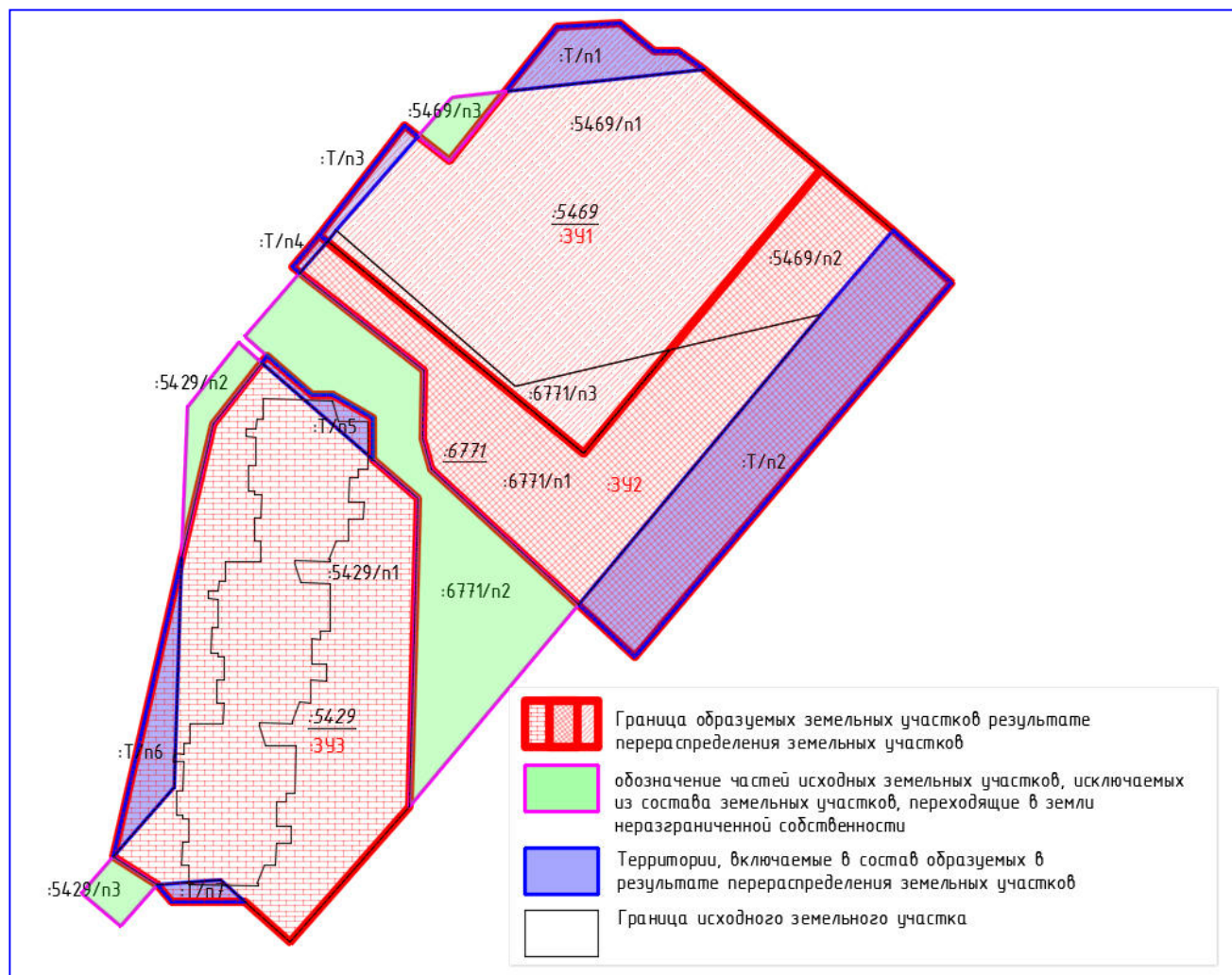
Кадастровые номера и площади исходных земельных участков				
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь кв.м.	Категория земель	Разрешенное использование
1	16:53:040104:5469	3744	Земли населённых пунктов	Для строительства жилых домов
2	16:53:040104:6771	3550	Земли населённых пунктов	для размещения здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования
3	16:53:040104:5429	3875	Земли населённых пунктов	Для размещения многоквартирного жилого дома
Раздел исходных земельных участков на части				
№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Количество образуемых частей	Обозначения образуемых частей земельных участков и их площади	
1	16:53:040104:5469	3	:5469/п1 = 3123; :5469/п2 = 532; :5469/п3 = 89	
2	16:53:040104:6771	3	:6771/п1 = 1742; :6771/п2 = 1493; :6771/п3 = 315	
3	16:53:040104:5429	3	:5429/п1 = 3644; :5429/п2 = 145; :5429/п3 = 86	
Образование земельных участков путём объединения частей				
№ п/п	Обозначение земельного участка	Состав образуемых земельных участков	Площади частей исходных земельных участков и территорий, включаемых в состав образуемых земельных участков (кв.м.)	
1	:ЗУ1	:Т/п1 + :5469/п1 + :6771/п3 + :Т/п3	243+3123+315+63=3744	
2	:ЗУ2	:6771/п1 + :5469/п2 + :Т/п2+ :Т/п4	1742+532+1262+14 =3550	
3	:ЗУ3	:Т/п5 + :5429/п1 + :Т/п6 + :Т/п7	77+3644+222+45= 3988	



### 3. Перечень и сведения о площади частей земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Части земельных участков переходящие в территории общего пользования		
№ п/п	Обозначения частей земельных участков	Площади частей
1	:5469/п3	89
2	:6771/п2	1493
3	:5429/п2	145
4	:5429/п3	86

**Схема перераспределения земельных участков**



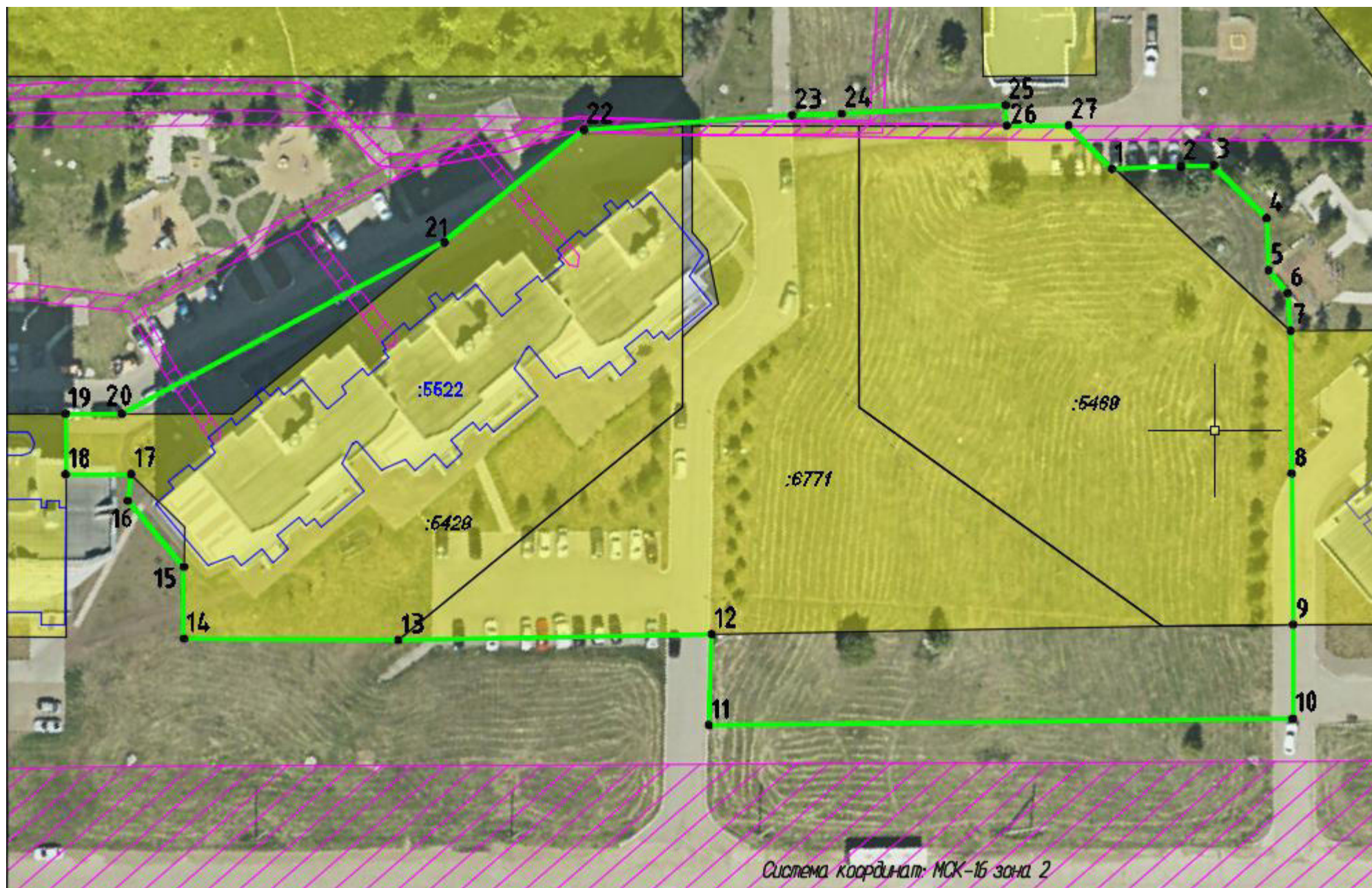
### 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков

Обозначения участков	Площадь образованных участков, кв.м.	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Примечания
:ЗУ1	3744	для строительства жилых домов	
:ЗУ2	3550	для размещения здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования	
:ЗУ3	3988	Для размещения многоквартирного жилого дома	

**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**

№	X	Y
1	459981.69	2286467.68
2	459989.87	2286474.31
3	459993.77	2286477.46
4	459994.55	2286488.84
5	459989.52	2286495.06
6	459989.47	2286499.60
7	459986.01	2286504.25
8	459971.83	2286520.84
9	459956.82	2286538.42
10	459947.37	2286549.20
11	459879.43	2286491.51
12	459888.88	2286481.30
13	459852.22	2286450.63
14	459827.66	2286428.99
15	459834.86	2286420.68
16	459835.03	2286407.48
17	459838.10	2286404.71
18	459830.54	2286398.16
19	459836.61	2286391.19
20	459843.06	2286396.80
21	459897.44	2286409.33
22	459924.80	2286410.28
23	459950.23	2286429.45
24	459956.11	2286434.22
25	459975.83	2286449.67
26	459973.94	2286452.17
27	459981.06	2286458.33





## 6. Положения о характеристиках планируемого развития территории в отношении структурной организации территории

Границы проектируемой территории разработаны в соответствии с Постановлением исполнительного комитета города Нижнекамск №71 от 26.03.2021 на разработку документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории. Фактическая площадь в границах проекта планировки составляет 1.3 га. Местоположение: Республика Татарстан, г.Нижнекамск, пр-т Шинников.

Коэффициент застройки территории 0,6. Планируемый баланс территории в границах разработки Документации приведен ниже (Таблица 1). Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства различного назначения определены в соответствии с границами, отображенными на Чертеже планировки территории. Указанные показатели действуют с момента утверждения документации.

Таблица 1. Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки.

№ п/п	Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Площадь участков территории	
		га	%
	Территория в границах подготовки проекта планировки	1.3	
1	Зона застройки жилым домом		60
2	Зона для занятий физкультурой и спортом		10
3	Зона зеленых насаждений общего пользования		15

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Тип жилой застройки	Кол-во	Этажность	Статус	Очередность
Зона Д-4 объектов недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения преимущественно федерального, регионального и общегородского значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения	здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования	1	16	П	1
Примечание: Статус: П – планируемый для размещения объект, С – существующий объект					

## 7. Положения об очередности планируемого развития территории

Проектом планировки территории предусмотрено проводить освоение территории в одну очередь, что подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, инженерно-технические действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

### 8. Заключение.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, приведены в соответствие с градостроительными нормами. Результатом проведенных работ является разработанный проект межевания территории и проект планировки территории

Обозначения и площадь образуемых участков	Способы образования	Соответствие участков предельным размерам, установленным в ПЗЗ	Проектируемый вид разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ	Соответствие нормативных отступов строений от границ участка	Примечание
:ЗУ1 S=3744	Перераспределение участка 16:53:040104:5469 с участком 16:53:040104:6771 и с неразграниченными землями государственной собственности.	Площадь участка соответствует предельным размерам	для строительства жилых домов	Границы и отступы участка соответствуют нормативам	
:ЗУ2 S=3550	Примечание: Согласно КПТ на участок 16:53:040104:5469 накладывается земельный участок 16:53:040104:129. Это является технической ошибкой. Требуется устранить техническую ошибку.		для размещения здания смешанного использования: с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения жилого и нежилых видов использования	Границы и отступы участка соответствуют нормативам	
:ЗУ3 S=3998	Перераспределение участка 16:53:040104:5429 с неразграниченными землями государственной собственности. Примечание: *В случае восстановления участка 16:53:040104:5430 на месте которого согласно кадастрового плана территории сейчас расположены неразграниченные земли государственной собственности: Перераспределение участка 16:53:040104:5429 с участком 16:53:040104:5430, а также с неразграниченными землями государственной собственности		Для размещения многоквартирного жилого дома		

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

- Устранена проблема расположения жилого дома №13А на двух земельных участках, а также пересечение с неразграниченными землями государственной собственности. Устранено вклинивание.
- Устранено перекрытие проезда на участке 16:53:040104:6771. Устранена чересполосица.
- Устранено вклинивание земельного участка 16:53:040104:6771 с 16:53:040104:5429 и 16:53:040104:5469

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ**






**Чертежи межевания территории и планировки территории**



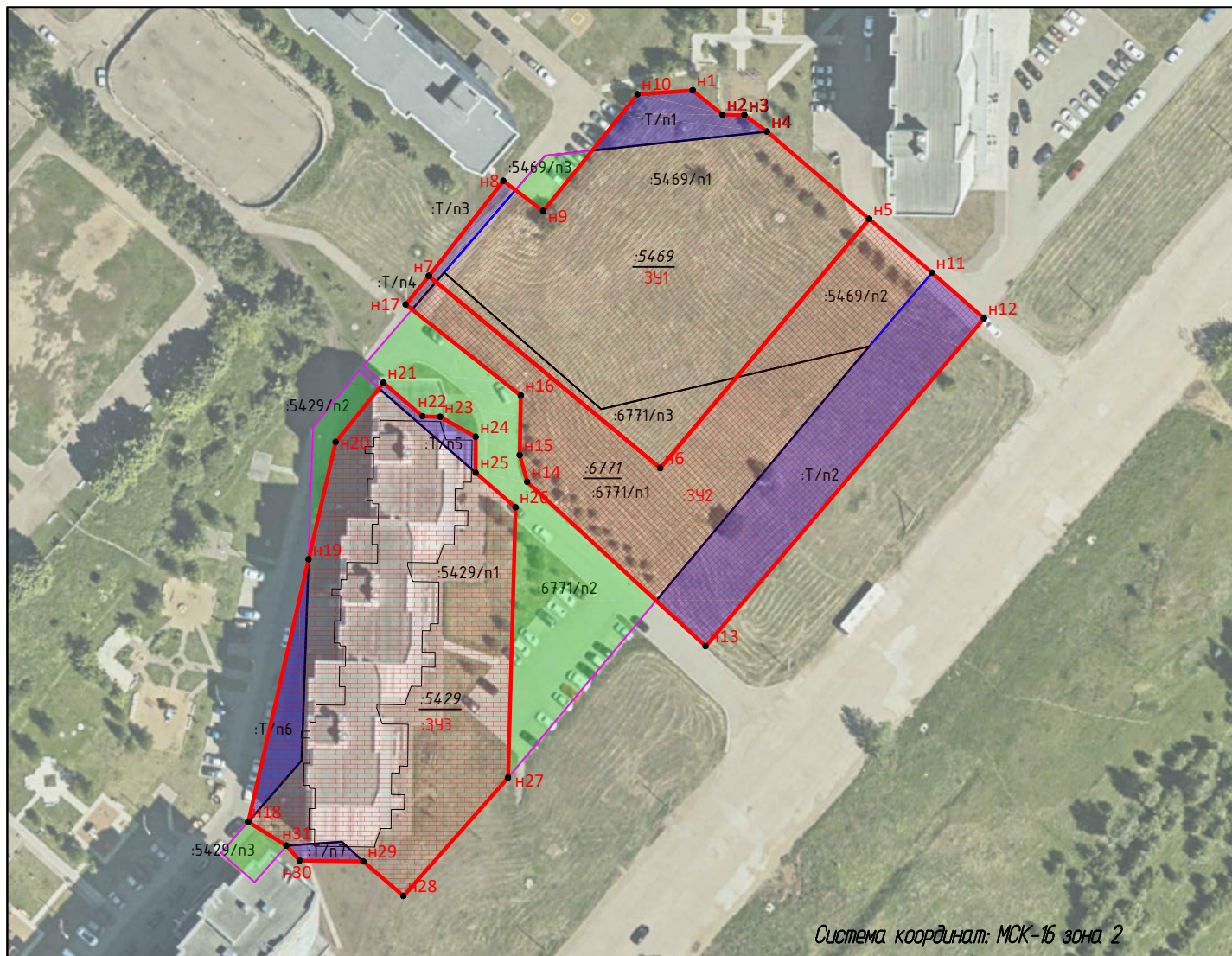


Система координат: ИСК-16 зона 2

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

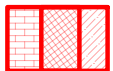
						1196-21-ПМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории расположенной в кадастровом квартале 16:53:040104 между домами 13а и 23 по проспекту Шинников г. Нижнекамск Республики Татарстан			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Директор		Пименов Р.А.			03.2021	Проект межевания территории Основная часть		Стадия	Лист
Исполнил		Шигапов Б.Г.			03.2021	Чертеж планировки и межевания территории		П	1
Проверил		Мингазов Р.В.			03.2021				
						Граница планируемых и существующих элементов планировочной структуры		 ООО "Геокосмос-НК"	



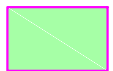


:3Y1 (S = 3744 кв.м.)			:3Y1 (S = 3988 кв.м.)		
№	X	Y	№	X	Y
н1	459994.55	2286488.84	н18	459843.06	2286396.8
н2	459989.52	2286495.06	н19	459897.43	2286409.33
н3	459989.47	2286499.6	н20	459921.72	2286414.93
н4	459986.01	2286504.25	н21	459934	2286424.82
н5	459967.91	2286525.44	н22	459927.07	2286432.91
н6	459916.35	2286482.18	н23	459926.97	2286436.59
н7	459956.11	2286434.22	н24	459922.81	2286443.95
н8	459975.83	2286449.67	н25	459915.36	2286443.95
н9	459969.6	2286457.9	н26	459908.2	2286452.18
н10	459993.77	2286477.46	н27	459852.22	2286450.63
н1	459994.55	2286488.84	н28	459827.67	2286428.98
			н29	459834.86	2286420.68
			н30	459835.03	2286407.48
:3Y2 (S = 3550 кв.м.)			н31	459838.1	2286404.71
№	X	Y	н18	459843.06	2286396.8
н7	459956.11	2286434.22			
н6	459916.35	2286482.18			
н5	459967.91	2286525.44			
н11	459956.82	2286538.42			
н12	459947.37	2286549.2			
н13	459879.45	2286491.53			
н14	459913.49	2286454.59			
н15	459919.03	2286453.06			
н16	459931.36	2286453.29			
н17	459950.23	2286429.45			
н7	459956.11	2286434.22			

Система координат: МСК-16 зона 2



Граница образуемых земельных участков результате перераспределения земельных участков






обозначение частей исходных земельных участков,  
исключаемых из состава земельных участков,  
переходящие в земли неразграниченной собственности



Территории, включаемые в состав образуемых в результате перераспределения земельных участков



Граница исходного земельного участка

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Пименов Р.А.			03.2022
Исполнил		Шиевалов Б.Г.			03.2022
Проверил		Минеазов Р.В.			03.2022

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:04.0104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Проект межевания территории  
Основная часть  
Чертеж планировки и межевания территории

Границы образуемых земельных участков  
и их условные номера

Стадия	Лист	Листов
--------	------	--------

□

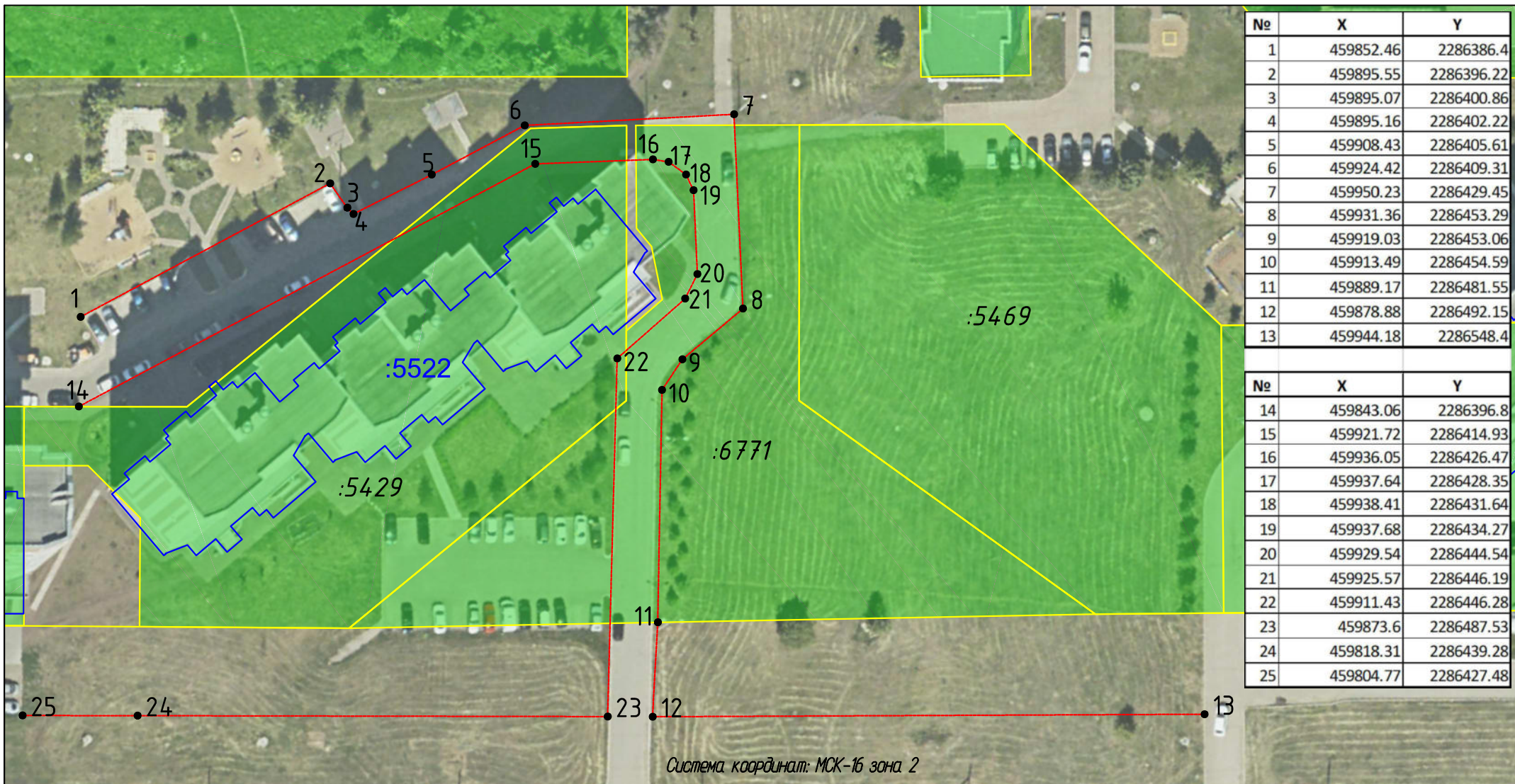
1

1



ООО "Геокосмос-НК"



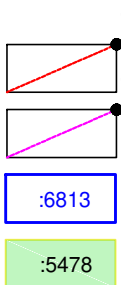


№	X	Y
1	459852.46	2286386.4
2	459895.55	2286396.22
3	459895.07	2286400.86
4	459895.16	2286402.22
5	459908.43	2286405.61
6	459924.42	2286409.31
7	459950.23	2286429.45
8	459931.36	2286453.29
9	459919.03	2286453.06
10	459913.49	2286454.59
11	459889.17	2286481.55
12	459878.88	2286492.15
13	459944.18	2286548.4

№	X	Y
14	459843.06	2286396.8
15	459921.72	2286414.93
16	459936.05	2286426.47
17	459937.64	2286428.35
18	459938.41	2286431.64
19	459937.68	2286434.27
20	459929.54	2286444.54
21	459925.57	2286446.19
22	459911.43	2286446.28
23	459873.6	2286487.53
24	459818.31	2286439.28
25	459804.77	2286427.48

Система координат: МСК-16 зона 2

№ докум. Подпись и дата Выходной



1 - граница красных линий

1 - граница линий отступа от красных линий

:6813 - граница ОКСов

:5478 - граница существующих земельных участков

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.	Директор	03.2021		
Исполнил	Шигапов Б.Г.	Исполнил	03.2021		
Проверил	Мингазов Р.В.	Проверил	03.2021		

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:04/0104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Проект межевания территории  
Основная часть

Чертеж планировки и межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

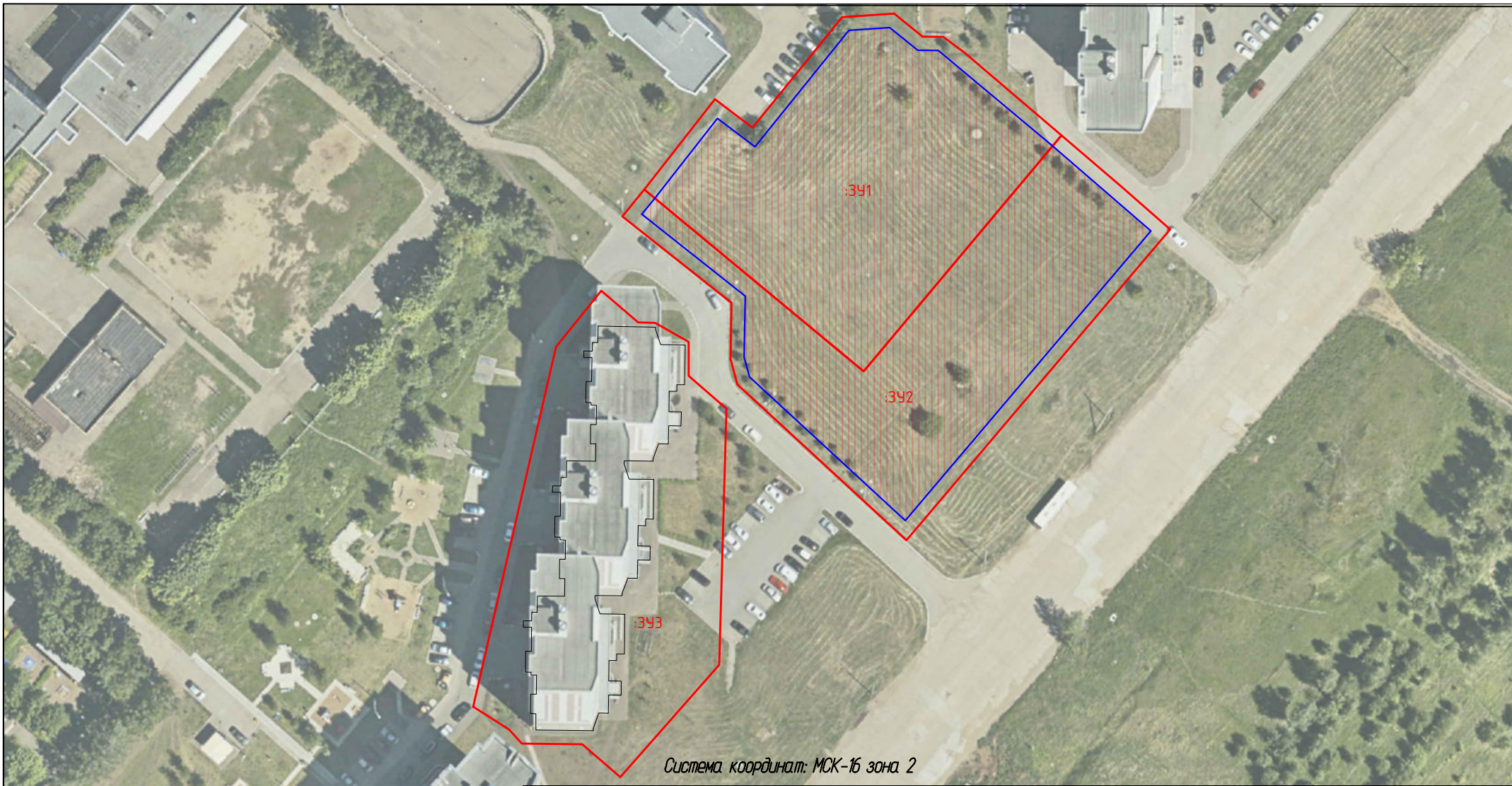
Границы красных линий



ООО "Геоком-НК"

Формат А4

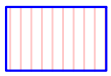




Система координат: МСК-16 зона 2



Граница образуемых земельных участков  
результате перераспределения земельных  
участков



Граница зоны планируемого размещения  
объектов капитального строительства

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Лименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	03.2021
Исполнил		Шигапов Б.Г.		<i>[Signature]</i>	03.2021
Проверил		Мингазов Р.В.		<i>[Signature]</i>	03.2021

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:04.0104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Проект межевания территории  
Основная часть  
Чертеж планировки и межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Граница зон планируемого размещения  
объектов капитального строительства



ООО "Геоком-НК"

Формат

A4

**Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории**

# МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

## Текстовая часть

### **9. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

Определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства осуществляется в целях строительства многоэтажного жилого дома на территории образуемых земельных участков ЗУ1 и ЗУ2, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Нижнекамский муниципальный район, г. Нижнекамск, проспект Шинников. Планировка территории необходима для создания и упорядочения условий для устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры и установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения данного объекта.

Местоположение проектируемого многоэтажного жилого дома обусловлено расположением существующих инженерных коммуникаций и сооружений, а также требованиями СП 42.13330.2016 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений» и ПЗЗ г.Нижнекамск.

### **10. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

Данный проект предусмотрен и разработан в соответствие нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, в частности, СП 42.13330.2016 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений» и правил застройки и землепользования г.Нижнекамск.

### **11. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

#### **11.1 Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера**

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории для размещения многоэтажного жилого дома, источниками возможных чрезвычайных ситуаций природного характера могут быть:

- опасные геологические процессы (землетрясение; оползень (обвал); карст (карстово-суффозионный процесс));
- опасные метеорологические (атмосферные) явления и процессы (шквалистый ветер, сильные снегопады и морозы, ливневые дожди, гололед).

При строительстве зданий, сооружений и промышленных коммуникаций должно предусматриваться устройство их молниезащиты.

Проектом планировки территории предусматриваются: организация поверхностного стока, благоустройство водотоков и оврагов, рекультивация нарушенных территорий.

В связи с наличием источников возможных чрезвычайных ситуаций природного характера необходима разработка и осуществление мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с



учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», в частности, должны учитываться ветровые, снеговые и гололедные нагрузки для района.

В границах территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки территории отсутствуют:

- химически опасные объекты с угрозой выброса аварийно-химически опасных веществ;
- пожаро-взрывоопасные объекты;
- радиационно-опасные объекты;
- гидродинамически опасные объекты.

## **11.2 Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

Комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объектов капитального строительства предусматривает необходимость разработки и реализации решений по обеспечению первичных мер пожарной безопасности, которые должны быть предусмотрены при разработке проектной документации на объекты капитального строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Основными мероприятиями, с учетом фактического выполнения мероприятий по обеспечению первичных мер пожарной безопасности в муниципальном образовании, следует считать:

- реализации полномочий органов местного самоуправления по решению вопросов организационно-правового, финансового, материально-технического обеспечения пожарной безопасности муниципального образования;
- разработки и осуществления мероприятий по обеспечению пожарной безопасности муниципального образования, которые должны предусматриваться в планах и программах развития территории, обеспечения надлежащего состояния источников противопожарного водоснабжения;
- разработки и организации выполнения муниципальных целевых программ по вопросам обеспечения пожарной безопасности;
- разработки плана привлечения сил и средств для тушения пожаров и проведения аварийно-спасательных работ на территории муниципального образования и контроль за его выполнением;
- обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники к месту размещения проектируемого объекта по существующей дорожной сети;
- обеспечения связи и оповещения при пожаре с помощью устройств существующих систем проводной и радиотелефонной связи.

## **12. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Планируемое размещение объектов капитального строительства не оказывает влияния на окружающую среду выше установленных предельных значений, включая частичное воздействие в процессе строительства. По результатам оценки негативное воздействие на окружающую среду не превышает допустимые пределы, установленные действующим законодательством.

В целях сокращения негативного воздействия объектов капитального строительства на окружающую среду, включая период строительства, необходимо разработка и осуществление мероприятий по охране окружающей среды, предусмотренные правилами благоустройства поселения.

Необходимость осуществления мероприятий по охране окружающей среды должна быть предусмотрена при разработке проектной документации на объекты капитального

строительства с учетом требований постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

### **13. Обоснование очередности планируемого развития территории**

Планируемое развитие территории осуществляется в границах проекта планировки с учетом существующей жилой и общественно-деловой застройки и с формированием улично-дорожной сети.

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры не устанавливаются в связи с проектированием лишь одного объекта капитального строительства.

### **14. Мероприятия по обеспечению условий для беспрепятственного доступа маломобильных групп населения**

Согласно статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты должны основываться на принципах обеспечения инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

Статьей 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» также устанавливаются требования по созданию условий для беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации.

Учет таких требований осуществляется при разработке документации по планировке территории, проектной документации на объекты капитального строительства.

Проектные решения объектов, доступных для маломобильных групп населения, должны обеспечивать:

- достигаемость мест целевого посещения и беспрепятственность перемещения внутри зданий и сооружений;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных), а также мест проживания, обслуживания и приложения труда;
- своевременное получение полноценной и качественной информации, позволяющей ориентироваться в пространстве, использовать оборудование (в том числе для самообслуживания), получать услуги, участвовать в трудовом и учебном процессе и т.д.;
- удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проектах должны быть предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения маломобильных групп населения по участку к зданию или по территории предприятия, комплекса сооружений с учетом требований настоящих нормативов.

Система средств информационной поддержки должна быть обеспечена на всех путях движения, доступных для маломобильных групп населения на все время эксплуатации. Жилые районы населенных пунктов и их улично-дорожная сеть должны проектироваться с учетом прокладки пешеходных маршрутов для инвалидов и маломобильных групп населения с устройством доступных им подходов к площадкам и местам посадки в общественный транспорт.

Уклоны пешеходных дорожек и тротуаров, которые предназначены для пользования

инвалидами на креслах-колясках и престарелыми, не должны превышать: продольный – 5 %, поперечный – 1 %. В случаях, когда по условиям рельефа невозможно обеспечить указанные пределы, допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 12 м пути с устройством горизонтальных промежуточных площадок вдоль спуска.

Ширина пешеходного пути через островок безопасности в местах перехода через проезжую часть улиц должна быть не менее 3 м, длина - не менее 2 м.

Опасные для инвалидов участки и пространства следует огораживать бортовым камнем высотой не менее 0,1 м.

При проектировании путей эвакуации инвалидов следует исходить из того, что эти пути должны соответствовать требованиям обеспечения их доступности и безопасности для передвижения инвалидов.

Объекты социальной инфраструктуры должны оснащаться следующими специальными приспособлениями и оборудованием:

- визуальной и звуковой информацией, включая специальные знаки у строящихся,
- ремонтируемых объектов и звуковую сигнализацию у светофоров;
- телефонами-автоматами или иными средствами связи, доступными для инвалидов;
- санитарно-гигиеническими помещениями;
- пандусами и поручнями у лестниц при входах в здания;
- пологими спусками у тротуаров в местах наземных переходов улиц, дорог,
- магистралей и остановок городского транспорта общего пользования;
- специальными указателями маршрутов движения инвалидов по территории вокзалов, парков и других рекреационных зон;
- пандусами и поручнями у лестниц привокзальных площадей, платформ, остановок маршрутных транспортных средств и мест посадки и высадки пассажиров;
- пандусами при входах в здания, пандусами или подъемными устройствами у лестниц на лифтовых площадках, а также при входах в надземные и подземные переходы улиц, дорог и магистралей.



Система координат: ИСК-16 зона 2

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Гименов Р.А.			<i>[Signature]</i>	03.2021
Исполнил	Шигапов Б.Г.			<i>[Signature]</i>	03.2021
Проверил	Мингазов Р.В.			<i>[Signature]</i>	03.2021

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:040104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Материалы по обоснованию ППТ и ПМТ

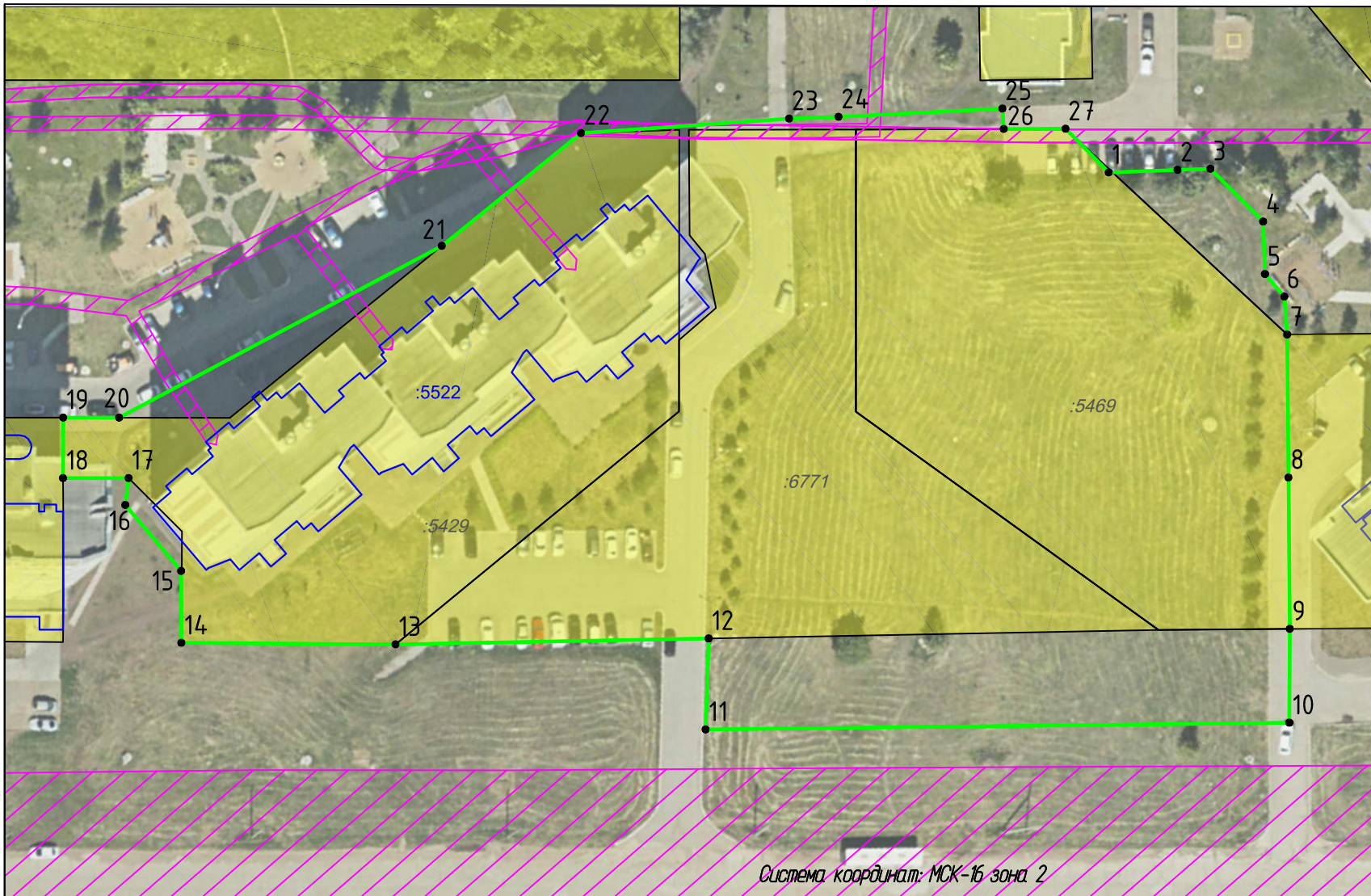
Стадия	Лист	Листов
П	1	1

Фрагмент карты планировочной структуры  
территории городского округа,  
с отображением границ элементов  
планировочной структуры






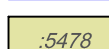

ООО "Геокоосмос-НК"






№	X	Y
1	459981.69	2286467.68
2	459989.87	2286474.31
3	459993.77	2286477.46
4	459994.55	2286488.84
5	459989.52	2286495.06
6	459989.47	2286499.60
7	459986.01	2286504.25
8	459971.83	2286520.84
9	459956.82	2286538.42
10	459947.37	2286549.20
11	459879.43	2286491.51
12	459888.88	2286481.30
13	459852.22	2286450.63
14	459827.66	2286428.99
15	459834.86	2286420.68
16	459835.03	2286407.48
17	459838.10	2286404.71
18	459830.54	2286398.16
19	459836.61	2286391.19
20	459843.06	2286396.80
21	459897.44	2286409.33
22	459924.80	2286410.28
23	459950.23	2286429.45
24	459956.11	2286434.22
25	459975.83	2286449.67
26	459973.94	2286452.17
27	459981.06	2286458.33
1	459981.69	2286467.68

Система координат: МСК-16 зона 2

-  - граница территории, на которую разрабатывается ПМТ
-  - граница кадастровых кварталов
-  - граница ОКСов
-  - граница существующих земельных участков
-  - граница зон с особыми условиями использования терр-и

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Лименов Р.А.	20	03.2021		
Исполнил	Шекапов Б.Г.	20	03.2021		
Проверил	Миназзов Р.В.	20	03.2021		

1196-21-ПМТ		
Проект планировки территории и проект межевания территории расположенной в кадастровом квартале 16:53:040104 между домами 13а и 23 по проспекту Шинников г. Нижнекамск Республики Татарстан		
Проект межевания территории Материалы по обоснованию ПМТ и ППТ	Стадия	Лист
	П	1
Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территории и местоположение сущ. объектов капитального строительства	 ООО "Геокосмос-НК"	





Система координат: МСК-16 зона 2

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:04.0104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Материалы по обоснованию ППТ и ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

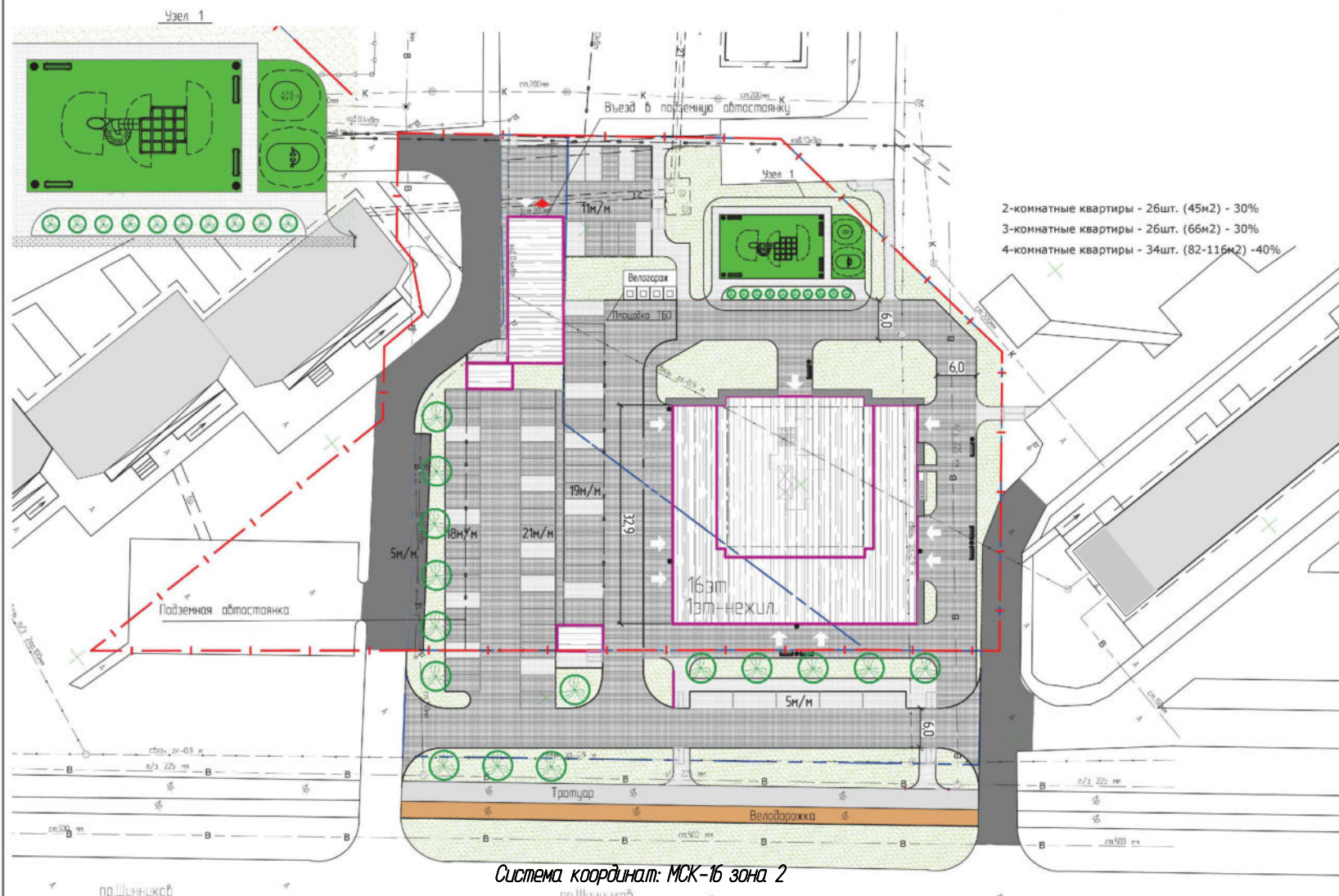
Планировочное и объемно-пространственное  
решение застройки территории



ООО "Геокосмос-НК"

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор		Пименов Р.А.		<i>[Signature]</i>	03.2021
Исполнил		Шигапов Б.Г.		<i>[Signature]</i>	03.2021
Проверил		Мингазов Р.В.		<i>[Signature]</i>	03.2021





Система координат: МСК-16 зона 2

1196-21-ПМТ

Проект планировки территории и проект межевания территории  
расположенной в кадастровом квартале 16:53:040104  
между домами 13а и 23 по проспекту Шинников  
г. Нижнекамск Республики Татарстан

Материалы по обоснованию ППТ и ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	2	2

Планировочное и объемно-пространственное  
решение застройки территории



ООО "Геокосмос-НК"

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Гименов Р.А.			<i>[Signature]</i>	03.2021
Исполнил	Шигапов Б.Г.			<i>[Signature]</i>	03.2021
Проверил	Мингазов Р.В.			<i>[Signature]</i>	03.2021