



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

Земельного участка в г. Нижнекамск, БСИ расположенного в кадастровом квартале

16:53:020102

Заказчик: ООО «Волгопромстрой»

05 941-20 ПМТ

Директор:

Кадастровый инженер:



Пименов Р.А.

Мингазов Р.В.

п.г.т. Камские Поляны

2020

<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 в соответствии с проектом планировки территории	
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	
	<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b> <b>Чертежи межевания территории</b>	
6	Границы образуемых земельных участков и их условные номера	
7	Границы красных линий, утверждаемых в составе проекта межевания территории, а также линии отступа от красных линий	
	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>	
8	Границы существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства	
9	Границы территории на плане застройки и землепользования	
10	Границы территории на плане застройки и землепользования с санитарными защитными зонами	

# 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 16:30:020102, по адресу: Республика Татарстан Нижнекамский район, г. Нижнекамск, БСИ. Границы и координаты территории, на которую разработан проект межевания территории, показаны в п.4 текстовой части проекта. Проектируемый земельный участок образован из земель, и земельных участков находящихся в государственной собственности и земельных участков с кадастровыми номерами 16:53:020102:17, 16:53:020102:43, 16:53:020102:149.

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 вклинивания, вкрапления, изломанности границ, чересполосицы 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.

В результате проектных решений проекта межевания территории:

- убирается вклинивания, чересполосицы.

-приводятся в соответствие отступы здания от границ земельного участка.

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

В соответствии с п.12 ст.43 Гр.К 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 МО город Нижнекамск;
- План застройки и землепользования города Нижнекамск;
- Постановление исполнительного комитета города Нижнекамск №128 от 29 05 2020
- Приказ Минэкономразвития РФ от 8 декабря 2015 года N 921;
- 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, БСИ. Доступ к образуемым земельным участкам должен осуществляться за счет земель общего пользования.

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

Графические материалы проекта межевания территории разработаны в системе МСК-16.

Образуемые земельные участки граничат с земельными участками:

16:53:020102:93, 16:53:020102:90 и 16:53:020102:150.

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

Согласно карте градостроительных регламентов образованные земельные участки расположены в зоне ПК-1- это зона производственно-коммунальных объектов I–II класса опасности ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 1 и 2 класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и 500 м, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

- Промышленные и коммунально-складские предприятия I–II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- Объекты складского назначения различного профиля;
- Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- Производственно-лабораторные корпуса;
- Офисы, административные службы;
- Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- Отделения, участковые пункты милиции;
- Объекты пожарной охраны.

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

- Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

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

- Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв.м;
- Гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

-АЗС.

### 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	50
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
16:53:20102:43	для размещения производственной базы
16:53:20102:17	для строительства и эксплуатации производственной базы
16:53:20102:149	для размещения производственной базы

При образовании вновь образуемых земельных участков приводится в соответствие с ПЗЗ вид разрешенного использования земельных участков и устанавливаются: объекты складского назначения различного профиля.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории установлены границы образуемых земельных участков, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, установлены красные линии, отступы красных линий.

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.

Проекты межевания и проекты планировки территории на данную территорию согласно сайта Нижнекамского муниципального района не разрабатывались.

## 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	2366	Перераспределение участка 16:53:20102:43 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:17 и 16:53:20102:149	Площадь участка соответствуют предельным размерам
ЗУ2	3051	Перераспределение участка 16:53:20102:17 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:43 и 16:53:20102:149	Площадь участка соответствуют предельным размерам
ЗУ3	5833	Перераспределение участка 16:53:20102:149 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:43 и 16:53:20102:17	Площадь участка соответствуют 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	Примечания
ЗУ1	2366	для размещения производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	
ЗУ2	3051	для строительства и эксплуатации производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	
ЗУ3	5833	для размещения производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	

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

Обозначения участков	Площадь образованных участков	Способы образования
-	-	-

**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

№	X	Y
1	453905.4	2287367
2	453914.1	2287491
3	453938.3	2287559
4	453869.3	2287583
5	453828.1	2287489
6	453807.3	2287498
7	453789.6	2287456
8	453764.6	2287468
9	453779	2287424



### Заключение.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории участки ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3 приведены в соответствие с градостроительными нормами. Установлены красные линии. 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	Соответствие нормативных отступов строений от границ участка	Примечание
:ЗУ1 S=2366	Перераспределение участка 16:53:20102:43 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:17 и 16:53:20102:149	Площадь участка соответствуют предельным размерам	для размещения производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	Приведены в соответствие с стороны здания с кадастровым номером 16:53:020102:121	
:ЗУ2 S=3051	Перераспределение участка 16:53:20102:17 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:43 и 16:53:20102:149	Площадь участка соответствуют предельным размерам	для строительства и эксплуатации производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	Приведены в соответствие со всех сторон здания с кадастровым номером 16:53:020102:121	
:ЗУ3 S=5833	Перераспределение участка 16:53:20102:149 с не разграниченными землями государственной собственности и с участками 16:53:20102:43 и 16:53:20102:17	Площадь участка соответствуют предельным размерам	для размещения производственной базы	Объекты складского назначения различного профиля.	Приведены в соответствие с стороны здания с кадастровым номером 16:53:020102:121	

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

- Исключена чересполосица между участками: 16:53:020102:17 и 16:53:020102:90
- Приведен в соответствие отступ здания от границы земельного участка ОКСа с кадастровым номером 16:53:020102:121;
- Установлены красные линии;
- Установлены линии отступов красных линий;
- Приведены в соответствие с ПЗЗ виды разрешенного использования земельных участков.



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



Обозначение (номер) характерной точки	Каталог координат образуемых участков	
	X	Y
:3У 1		
1	453902.44	2287402.39
2	453902.61	2287404.36
3	453906.10	2287444.04
4	453909.83	2287491.95
5	453897.65	2287497.16
6	453887.79	2287474.56
7	453869.86	2287433.46
8	453863.70	2287419.56
:3У 2		
8	453863.70	2287419.56
7	453869.86	2287433.46
6	453887.79	2287474.56
9	453885.00	2287475.79
10	453850.93	2287490.88
11	453841.21	2287495.18
12	453833.75	2287477.85
13	453817.23	2287440.11
14	453826.24	2287436.19
:3У 3		
15	453931.53	2287552.12
16	453870.93	2287574.68
17	453867.86	2287567.58
18	453830.53	2287481.07
19	453831.37	2287480.71
20	453817.37	2287448.09
21	453809.52	2287451.44
22	453808.32	2287448.62
23	453799.44	2287452.42
24	453800.65	2287455.24
25	453796.60	2287456.96
26	453793.79	2287450.53
13	453817.23	2287440.11
12	453833.75	2287477.85
11	453841.21	2287495.18
10	453850.93	2287490.88
9	453885.00	2287475.79
6	453887.79	2287474.56
5	453897.65	2287497.16
4	453909.83	2287491.95

Система координат: МСК-16 зона 2

- граница территории на которую разрабатывается ПМТ
- граница образуемых земельных участков
- граница ОКСов
- граница существующих земельных участков
- красная линия
- линия отступа от красной линии

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.				07.2020
Исполнил	Шигапов Б.Г.				07.2020
Проверил	Мингазов Р.В.				07.2020

05 941-20 ПМТ

Приведение в соответствие градостроительным нормам территории  
в районе БСИ г.Нижнекамск расположенного  
на участке 16:53:020102:17

Проект межевания территории  
Основная часть  
Чертеж межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	1	2

Границы образуемых земельных участков  
и их условные номера



ООО "Геокосмос-НК"






Обозначение (номер) характерной точки	Каталог координат красных линий	
	X	Y
1	453901.33	2287399.60
2	453770.28	2287457.67
3	453894.28	2287383.69
4	453788.08	2287430.75

Система координат: МСК-16 зона 2

- граница территории на которую разрабатывается ПМТ
- :3У1 - граница образуемых земельных участков
- :121 - граница ОКСов
- :147 - граница существующих земельных участков
- к1 - красная линия
- линия отступа от красной линии

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.				07.2020
Исполнил	Шигапов Б.Г.				07.2020
Проверил	Мингазов Р.В.				07.2020

05 941-20 ПМТ

Приведение в соответствие градостроительным нормам территории в районе БСИ г.Нижнекамск расположенного на участке 16:53:020102:17		
Проект межевания территории	Стадия	Лист
Основная часть	П	2
Чертеж межевания территории	Листов	2
Границы красных линий, утверждаемых в составе проекта межевания территории, а также линии отступа от красных линий		
 ООО "Геокосмос-НК"		

## **Материалы по обоснованию проекта межевания территории**









Система координат: МСК-16 зона 2

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.			<i>[Signature]</i>	07.2020
Исполнил	Шигапов Б.Г.			<i>[Signature]</i>	07.2020
Проверил	Мингазов Р.В.			<i>[Signature]</i>	07.2020

05 941-20 ПМТ

Приведение в соответствие градостроительным нормам территории  
в районе БСИ г.Нижнекамск расположенного  
на участке 16:53:020102:17

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	2	3

Границы территории на ПЗЗ



ООО "Геоком-НК"



Система координат: МСК-516 зона 2

Границы территории, на которую разрабатывается ПМТ

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
Директор	Пименов Р.А.				07.2020
Исполнил	Шигапов Б.Г.				07.2020
Проверил	Мингазов Р.В.				07.2020

05 941-20 ПМТ

Приведение в соответствие градостроительным нормам территории  
в районе БСИ г.Нижнекамск расположенного  
на участке 16:53:020102:17

Проект межевания территории  
Материалы по обоснованию ПМТ

Стадия	Лист	Листов
П	3	3

Границы территории на ПЗЗ с СЗЗ



ООО "Геокоsmос-НК"