



ООО «КАДГЕОКАЛУГА»  
ОГРН 1174027015491  
ИНН 4020006752

ООО «КадГеоКалуга»  
Контактная информация:  
Тел. +7 (920) 882-10-46  
Тел. +7 (930) 848-00-40  
e-mail: [kadgeoikaluga@yandex.ru](mailto:kadgeoikaluga@yandex.ru)  
<https://www.kadgeoikaluga.com>

---

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
**земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:110211:872,**  
**40:03:110211:874 и земель в кадастровом квартале 40:03:110211,**  
**государственная собственность на которые не разграничена, в городе**  
**Балабаново, в районе ул. 1 Мая и д.1 по ул. Энергетиков**

**Заказчик:**

**ООО «СЗ «Надия Холдинг»**

**Калуга 2021 г.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**Директор ООО «КадГеоКалуга»**

**Чумак В.А.**

**Калуга 2021 г.**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

1. Введение	4
2. Общая часть	4
3. Подготовительный этап	5
4. Исходные материалы для подготовки проекта межевания территории	5
5. Структура территории, в отношении которой подготавливается проект межевания территории	6
6. Сведения о сформированных и несформированных земельных участках	6
7. Производственный этап	6
8. Сведения об образуемых земельных участках	6
9. Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории	7
10. Правовой статус объекта планировки	7

<b>Графические материалы</b>		
<b>Комплект чертежей</b>		<b>Масштаб</b>
Лист 1	Чертеж межевания территории	1:1000
Лист 2	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1:1000

## 1. Введение

### Состав исполнителей

№	Должность	Фамилия	Подпись
1	Директор	Чумак В.А.	
2	Инженер	Чумак В.А.	

Проект межевания территории в кадастровом квартале 40:03:110211, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Балабаново, стадия проектирования - рабочий проект, состоит из двух томов.

В соответствии с п.1 ч.2 ст.43 ГрК РФ, целью подготовки проекта межевания является образование земельных участков в границах кадастрового квартала 40:03:110211. Данные земельные участки находятся в границах территориальных зон **Ж4**.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ образуемого земельного участка, а также устранение изломанности границ, вклиниваний и вкрапливаний, препятствующих рациональному использованию земель.

## 2. Общая часть

Прохождение границы образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастровых кварталов 40:03:110211, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного Филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области от 20.01.2021 г. № **КУВИ-002/2021-1782523**.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне **Ж4 (4.Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности)**. Основные виды разрешенного использования для зоны: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, блокированная жилая застройка, коммунальное обслуживание и т.д.

Предельные размеры земельных участков в указанной зоне **Ж4** согласно Правил землепользования и застройки г. Балабаново утвержденных Решением Городской думы Муниципального образования "Город Балабаново" Боровского района, Калужской области "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Балабаново" от 20.06.2014 № 33-д (в редакции решений Городской Думы от 23.04.2015 г. № 23-Д, от 25.08.2016 г. № 53-Д, от 29.09.2016 г. № 66-Д, от 26.01.2017 г. № 01-Д, от 27.09.2018 г. № 66-Д, от 11.11.2019 г. № 62-Д, от 13.05.2021 г. №19-д): максимальный процент застройки составляет 60%, минимальные отступы от границ земельных участков составляет – 3 метра. На данной территориальной зоне установлены следующие предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков: min 500 кв.м., max: 50000 кв.м.

Образуемые земельные участки имеют непосредственный доступ к автомобильной дороге: ул. Энергетиков, ул. 1 Мая.

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Кадастровый план территории, выданный Филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области от 20.01.2021 г. № КУВИ-002/2021-1782523

- Постановление от 27.09.2021 г. №441 "О подготовке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110211:872 расположенного по адресу: г. Балабаново, ул. 1 Мая, в районе д.9а и земель в кадастровом квартале 40:03:110211, государственная собственность на которые не разграничена;

- Постановление от 27.09.2021 г. №442 "О подготовке проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110211:874 расположенного

по адресу: г. Балабаново, ул. Энергетиков, д.1 и земель в кадастровом квартале 40:03:110211, государственная собственность на которые не разграничена;

- Генеральный план муниципального образования «Город Балабаново» утвержденный решением Городской Думы городского поселения «Город Балабаново» от 29.08.2013 г. № 32-д (в редакции 25.10.2018 г. №77-д, от 25.04.2019 г. №23-д, от 11.11.2019 г. №61-д);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;

- Правила землепользования и застройки г. Балабаново утвержденных Решением Городской думы Муниципального образования "Город Балабаново" Боровского района, Калужской области "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Балабаново" от 20.06.2014 № 33-д (в редакции решений Городской Думы от 23.04.2015 г. № 23-Д, от 25.08.2016 г. № 53-Д, от 29.09.2016 г. № 66-Д, от 26.01.2017 г. № 01-Д, от 27.09.2018 г. № 66-Д, от 11.11.2019 г. № 62-Д, от 13.05.2021 г №19-д);

- Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (с изм. от 01.11.2016) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 N 40651);

- Другие нормативно правовые акты.

### **3. Подготовительный этап**

Исходными данными для разработки проекта межевания территории являются: Кадастровый план территории выданный филиалом ФГБУ "ФКП Росреестра" по Калужской области от 20.01.2021 г. № КУВИ-002/2021-1782523.

#### **Структура территории, в отношении которой подготавливается проект межевания территории**

Образуемые земельные участки расположены по адресу: «Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Энергетиков», в границах территории ГП «г. Балабаново», в кадастровом квартале 40:03:110211.

#### **Обоснование эффективности и социальной значимости благоустройства. Сведения о сформированных и несформированных земельных участках.**

Актуальность благоустройства является важнейшей сферой деятельности. Именно в этой сфере создаются те условия для населения, которые обеспечивают высокий уровень жизни. Тем самым, создаются условия для здоровой комфортной, удобной жизни как для отдельного человека по месту проживания, так и для всех жителей города, района, квартала, микрорайона. При выполнении комплекса мероприятий они способны значительно улучшить экологическое состояние и внешний облик городов и поселков, создать более комфортные микроклиматические, санитарно-гигиенические и эстетические условия на улицах, в жилых кварталах, общественных местах.

Земельный участок расположен в дворовой части. Рельеф участка простой, значительных перепадов высот на участке нет. Вертикальная планировка предусматривает максимальное сохранение существующих условий поверхностного водоотвода. Отвод имеющихся поверхностных вод (дождевых, талых) осуществляется поперечным уклоном в сторону существующей дождевой канализации.

На проектируемой территории имеются сформированные и несформированные земельные участки.

Проектом запланировано образование четырех земельных участков. Формирование земельного участка ЗУ1 обусловлено строительством многоэтажного жилого дома. На данной территории планируется организовать пешеходные дорожки и проезды, сформировать 124 парковочных места. Также планируется провести озеленение свободной от застройки территории, путем высадки кустарниковых и травянистых растений.

Земельный участок ЗУ2 формируется для размещения детской площадки. Данная детская площадка будет размещена на территории 719 кв. м. и отнесена к территориям существующего дома ул. Энергетиков д.1, а также для строящегося и планируемого домов.

Формирование земельного участка ЗУ3 обусловлено необходимостью увеличения количества парковочных мест, формированию проездов для комфортного передвижения, а также для соблюдения противопожарных норм.

Земельный участок ЗУ4 сформирован под существующим объектом недвижимости.

#### 4. Производственный этап

Разработка проекта межевания территории была выполнена проектной организацией с учетом основных положений, предполагающих:

Таблица 1

№ п/п	Номер земельного участка *	Адрес участка	Площадь земельного участка	Вид разрешенного использования **	Категория земель	Территориальная зона
1	:ЗУ1	Калужская область, Боровский район, г. Балабаново, ул. Энергетиков	5983 кв.м.	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Земли населенных пунктов	Ж4
2	:ЗУ2		718 кв.м.	Земельные участки (территории) общего пользования		
3	:ЗУ3		5973 кв.м.	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		
4	:ЗУ4		123	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)		

**\*Примечание:** условный номер земельного участка указан на “Чертеж проекта межевания”  
**\*\*Примечание:** в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412

## Производственный этап

Таблица частей земельных участков из которых состоят образуемые земельные участки

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Обозначение части земельного участка	Площадь. кв.м	Общая площадь земельного участка кв.м
1	2	3	4
:ЗУ1	:п/т1	2236	5983
	:872/т1	3697	
	:874/т1	50	
:ЗУ2	:п/т2	244	718
	:872/т2	14	
	:873/т1	147	
	:874/т2	279	
	:п/т3	30	
	:872/т4	4	
:ЗУ3	:872/т3	30	5973
	:874/т3	87	
	:п/т5	1914	
:ЗУ4	:874/т4	4029	123
	:п/т4	36	

### Возможные способы образования земельных участков

**Образование ЗУ1:** путем перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:110211:872, 40:03:110211:874 с неразграниченными землями;

**Образование ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4:** путем перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:110211:873, 40:03:110211:874, а также с неразграниченными землями.

## Каталог координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Таблица 3

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ1</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
1	504779,15	1324762,92
2	504809,49	1324861,72
3	504785,96	1324868,99
4	504783,35	1324869,76
5	504773,15	1324872,79
6	504768,05	1324856,04
7	504767,71	1324854,91
8	504764,12	1324855,87
9	504763,45	1324856,05
10	504761,90	1324856,50
11	504753,91	1324830,46
12	504753,24	1324828,30
13	504741,94	1324831,65
14	504740,25	1324827,16
15	504736,90	1324814,47
16	504734,37	1324808,43
17	504729,71	1324797,32
18	504714,51	1324802,83
19	504712,03	1324803,73
20	504698,88	1324806,91
21	504692,02	1324785,15
22	504751,87	1324767,45
23	504752,90	1324770,75
24	504777,94	1324763,28
1	504779,15	1324762,92

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ2</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
25	504809,49	1324861,72
26	504812,29	1324870,89
27	504812,45	1324871,58
28	504812,49	1324872,30
29	504812,45	1324873,01
30	504812,29	1324873,72
31	504811,99	1324874,46
32	504811,71	1324875,00
33	504811,41	1324875,41
34	504810,82	1324876,04
35	504810,18	1324876,52



36	504809,27	1324876,97
37	504787,26	1324884,57
38	504783,46	1324872,89
39	504774,01	1324875,91
40	504777,82	1324887,83
41	504770,27	1324890,51
42	504759,99	1324857,05
43	504761,90	1324856,50
44	504763,45	1324856,05
45	504764,12	1324855,87
46	504767,71	1324854,91
47	504768,05	1324856,04
48	504773,15	1324872,79
49	504783,35	1324869,76
50	504785,96	1324868,99
25	504809,49	1324861,72

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУЗ</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
51	504770,27	1324890,51
52	504695,46	1324916,98
53	504694,32	1324913,19
54	504694,43	1324912,49
55	504694,34	1324910,69
56	504678,42	1324856,32
57	504663,30	1324805,50
58	504660,06	1324794,60
59	504692,02	1324785,15
60	504698,88	1324806,91
61	504698,30	1324807,05
62	504686,14	1324810,56
63	504673,40	1324813,74
64	504686,62	1324853,96
65	504699,28	1324850,31
66	504699,60	1324850,22
67	504699,32	1324849,62
68	504711,40	1324846,12
69	504711,51	1324846,46
70	504719,42	1324843,97
71	504724,19	1324842,01
72	504724,01	1324841,45
73	504731,00	1324838,83
74	504742,95	1324834,34
75	504741,94	1324831,65
76	504753,24	1324828,30
77	504753,91	1324830,46
78	504761,90	1324856,50
79	504759,99	1324857,05
51	504770,27	1324890,51

80	504695,86	1324868,29
81	504689,23	1324870,35
82	504690,90	1324876,11
83	504697,65	1324874,04
80	504695,86	1324868,29
<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ4</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
84	504783,46	1324872,89
85	504787,26	1324884,57
86	504777,82	1324887,83
87	504774,01	1324875,91
84	504783,46	1324872,89

### **Информация об изменяемых земельных участках**

Проектом межевания территории предусматривается изменение границ земельного участка с кадастровым номером 40:03:110211:511.

### **Каталог координат поворотных точек границ изменяемого земельного участка**

Уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 40:03:110211:511 проводится в связи с ранее допущенными ошибками в местоположении границ.

Таблица 4

<b>Координаты границ изменяемого земельного участка с кадастровым номером 40:03:110211:511</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
1	504774,58	1324764,28
2	504752,90	1324770,75
3	504751,87	1324767,45
4	504745,90	1324748,49
5	504767,84	1324742,13
1	504774,58	1324764,28

### **Сведения о существующих зонах с особыми условиями использования территории**

В границах проектируемой территории отсутствует пересечение образуемого земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории. В границах проекта межевания территории, в соответствии с Генеральным планом г. Балабаново, объекты культурного наследия отсутствуют.

### **Правовой статус объектов планирования**

Имеются действующие объекты инженерных сетей. В границах проектируемой территории имеются объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке.

### Каталог координат поворотных точек границ планируемых публичных сервитутов

В целях организации пешеходного и автомобильного движения, планируется сформировать публичный сервитут. Обременение земельных участков сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателей таких земельных участков прав владения, пользования и распоряжения таким земельным участком. Площадь публичного сервитута составляет 2420 кв.м.

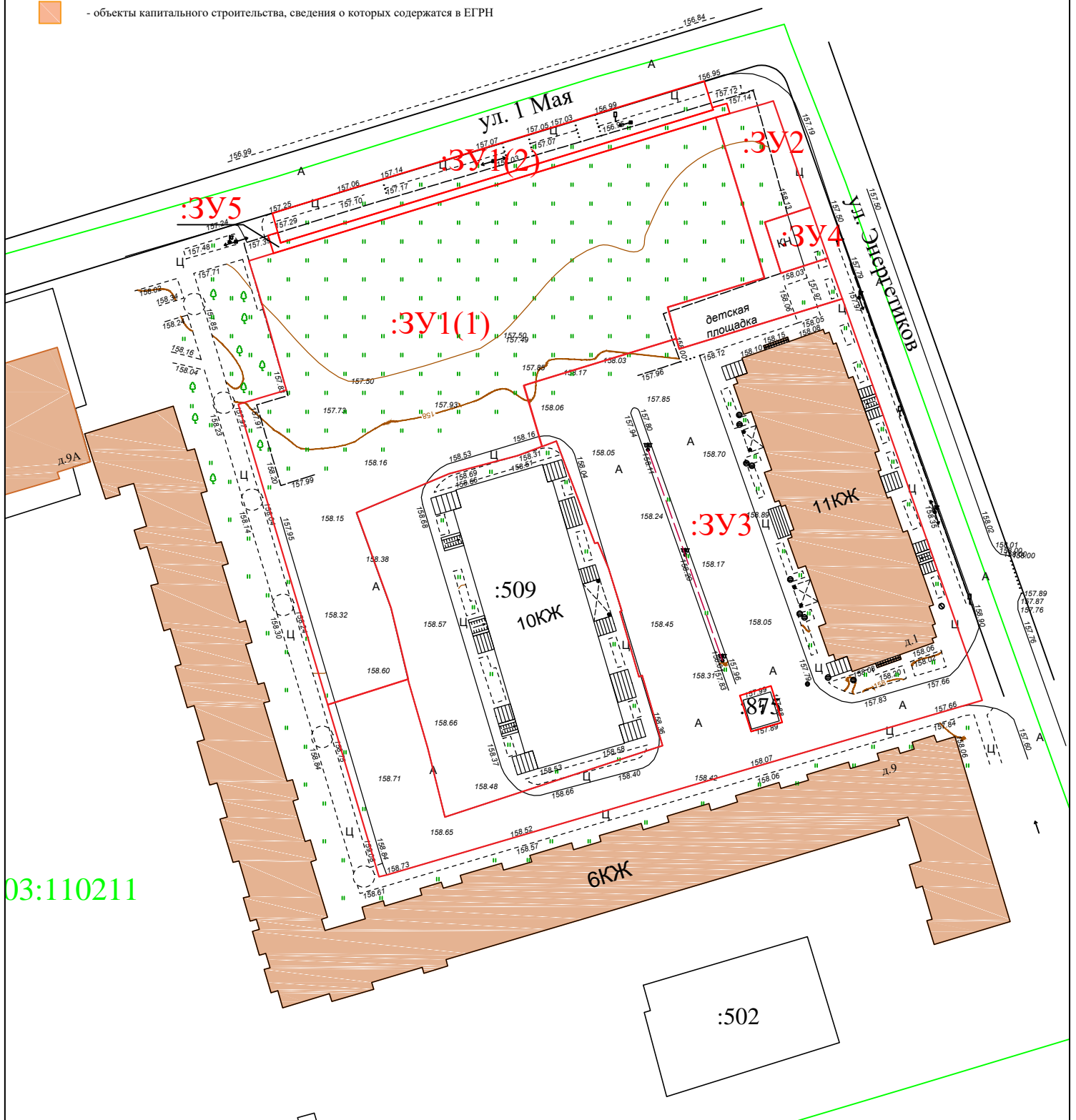
Таблица 5

Координаты границ публичного сервитута		
№	X	Y
1	2	3
32	504678,42	1324856,32
33	504694,34	1324910,69
34	504694,43	1324912,49
35	504694,32	1324913,19
36	504695,46	1324916,98
37	504705,75	1324913,34
38	504704,83	1324913,21
39	504703,83	1324912,94
40	504703,04	1324912,59
41	504802,88	1324877,57
42	504806,75	1324876,21
43	504807,20	1324877,68
44	504808,95	1324877,08
45	504808,52	1324875,79
46	504780,40	1324783,32
47	504782,60	1324783,53
48	504784,45	1324784,27
49	504785,65	1324785,19
50	504786,15	1324785,88
51	504782,89	1324775,19
52	504781,90	1324776,10
53	504781,44	1324776,31
54	504778,55	1324777,27
55	504774,58	1324764,28
56	504772,52	1324764,90
57	504772,67	1324765,41
58	504746,71	1324773,09
59	504661,44	1324798,13
60	504661,86	1324799,57
61	504665,55	1324798,49
62	504666,53	1324799,14
63	504667,49	1324798,86
64	504668,10	1324797,74
65	504773,08	1324766,76
66	504776,49	1324777,95
67	504755,86	1324784,59
68	504753,44	1324784,82
69	504751,05	1324783,99
70	504749,47	1324782,72

71	504748,32	1324780,54
72	504711,11	1324791,47
73	504663,30	1324805,50
32	504678,42	1324856,32
1	504684,20	1324854,66
2	504676,27	1324828,38
3	504676,06	1324827,23
4	504676,07	1324826,06
5	504676,30	1324824,90
6	504676,73	1324823,89
7	504677,43	1324822,85
8	504678,23	1324822,01
9	504679,22	1324821,37
10	504680,36	1324820,92
11	504733,12	1324805,45
12	504740,36	1324803,36
13	504745,15	1324801,91
14	504744,50	1324799,43
15	504744,49	1324798,22
16	504744,73	1324797,11
17	504745,17	1324795,98
18	504745,81	1324795,00
19	504746,63	1324794,21
20	504747,60	1324793,53
21	504748,69	1324793,10
22	504778,33	1324783,96
23	504805,86	1324874,45
24	504801,31	1324876,00
25	504701,26	1324911,09
26	504701,13	1324910,95
27	504700,55	1324910,08
28	504700,14	1324909,00
29	504690,58	1324876,74
30	504688,50	1324870,06
1	504684,20	1324854,66
74	504731,24	1324800,98
75	504674,67	1324817,59
76	504673,23	1324818,01
77	504670,41	1324808,42
78	504712,48	1324796,07
79	504736,82	1324788,92
80	504739,02	1324788,27
81	504739,77	1324788,30
82	504740,50	1324788,47
83	504741,16	1324788,87
84	504741,68	1324789,32
85	504741,87	1324789,71
86	504742,07	1324790,22
87	504742,07	1324790,39
88	504738,44	1324797,06
89	504734,87	1324799,92
74	504731,24	1324800,98

Условные обозначения:

- :ЗУ1 - испрашиваемый земельный участок
- - границы образуемого земельного участка
- - границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- - граница кадастрового квартала
- :1 - обозначение земельного участка
- объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН



Заказчик ООО "СЗ "Надия Холдинг"

Проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:110211:872, 40:03:110211:874 и земель в кадастровом квартале 40:03:110211, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Балабанова, в районе ул. 1 Мая и д.1 по ул. Энергетиков

Должность	Фамилия	Подпись	Дата

Основная часть проекта  
межевания территории

стадия	лист	листов
ПП	1	1

Чертеж межевания территории  
(М 1:1000)

ООО "КАДГЕОКАЛУГА"



ООО «КАДГЕОКАЛУГА»

ОГРН 1174027015491  
ИНН 4020006752

**ООО «КадГеоКалуга»**  
Контактная информация:  
Тел. +7 (920) 882-10-46  
Тел. +7 (930) 848-00-40  
e-mail: [kadgeoikaluga@yandex.ru](mailto:kadgeoikaluga@yandex.ru)  
<https://www.kadgeoikaluga.com>

---

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

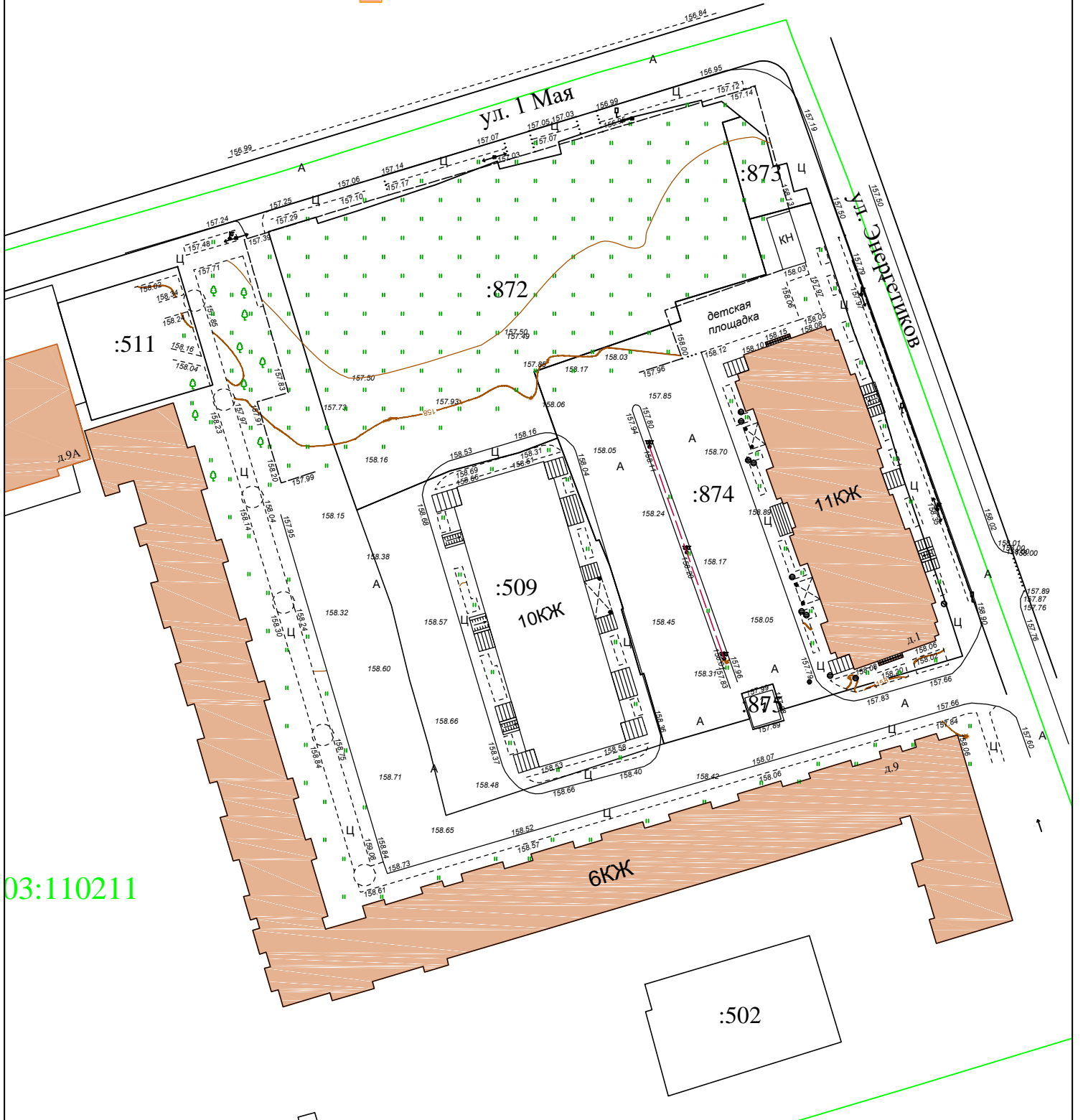
**Директор ООО «КадГеоКалуга»**

**Чумак В.А.**

**Калуга 2021 г.**

Условные обозначения:

- :ЗУ1 - испрашиваемый земельный участок
- - границы образуемого земельного участка
- - границы существующих земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
- - граница кадастрового квартала
- :1 - обозначение земельного участка
- - объекты капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН



03:110211

Заказчик ООО "СЗ "Надия Холдинг"

Проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:110211:872, 40:03:110211:874 и земля в кадастровом квартале 40:03:110211, государственная собственность на которые не разграничена, в городе Балабаново, в районе ул. 1 Мая и г1 по ул. Энергетиков

Должность	Фамилия	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертеж межевания территории (М 1:1000)

стадия	лист	листов
ПП	1	1

ООО "КАДГЕОКАЛУГА"