

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 40:03:111301:277, ИМЕЮЩЕГО АДРЕС:
г. БАЛАБАНОВО, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, И ЗЕМЕЛЬ В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 40:03:111301,
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ
РАЗГРАНИЧЕНА**

Заказчик: Яхьяева М.Г.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ И
МАТЕРИАЛЫ ПО ЕЕ ОБОСНОВАНИЮ**

Текстовая часть и чертежи межевания территории

05/2023-1-ПМТ

Кадастровый инженер

Щеглов Д.Г.

2023 г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 40:03:111301:277, ИМЕЮЩЕГО АДРЕС:
г. БАЛАБАНОВО, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, И ЗЕМЕЛЬ В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 40:03:111301,
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ
РАЗГРАНИЧЕНА**

Заказчик: Яхьяева М.Г.

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ
ЗАПИСКА**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

05/2023-1-ПМТ

Кадастровый инженер

Щеглов Д.Г.

2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стадия ПМТ	Пояснительная записка.	Шифр 05/2023-1-ПМТ
№№ п/п	Наименование документа	Лист
1	Состав исполнителей	4
2	Основные положения	4
3	Межевание территории	5
3.1	Сведения об образуемом земельном участке, в том числе возможный способ его образования	5
3.2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	6
3.3	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	6
3.4	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения Государственного реестра недвижимости. Красные линии	6
4	Графические материалы	9
	Чертеж межевания территории	Лист 1
	Материалы по обоснованию	Лист 2
	Чертеж образования земельного участка	Лист 3
5	Исходно-разрешительная документация	13

1. Состав исполнителей

Разработчик ПМТ: кадастровый инженер - Щеглов Д.Г.

2. Основные положения

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277, имеющего адрес: г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, и земель в кадастровом квартале 40:03:111301, государственная собственность на которые не разграничена, выполнен в виде отдельного документа, поскольку в границах проектируемой территории не предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, согласно п.п. 4,5 ст. 11 ПЗЗ МО «Город Балабаново».

Исходные данные и условия для подготовки градостроительной документации:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново», утвержденного Решением Городской думы городского поселения «Город Балабаново» от 20.06.2014 г. № 33-Д, (в редакции решений Городской Думы городского поселения «Город Балабаново» 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);
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:03:111301 от 20.04.2023 № КУВИ-001/2023-96791395;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на участок 40:03:111301:277 от 26.05.2023 № КУВИ-001/2023-121756095.

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277 имеющего адрес: г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, и земель в кадастровом квартале 40:03:111301, государственная собственность на которые не разграничена, разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции);
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области.
- СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново», утвержденными решением Городской думы городского поселения Негород Балабаново» от 20.06.2014 № 33-Д (в действующей редакции).
- Местными нормативами градостроительного проектирования МО «Город Балабаново».

Основными задачами проекта межевания являются:

- формирование земельного участка в границах территории путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с целью ликвидации изломанности границы земельного участка 40:03:111301:277, а также обеспечения рационального использования территории,
- межевание территории для определения местоположения границ формируемого земельного участка в целях ее рационального использования.

3. Межевание территории

Участок проектирования в соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Балабаново» расположен в территориальной зоне О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона». Земельный участок с кадастровым номером 40:03:111301:277 учтен в ЕГРН в соответствии с требованиями земельного законодательства с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))». Земельный участок, формируемый в данном проекте, соответствует градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки МО «Город Балабаново».

Для решения поставленной цели необходима ориентация на решение следующих задач:

- определение местоположения границ образуемого земельного участка,
- обеспечение доступа к образуемому земельному участку.

Настоящим проектом устанавливаются границы вновь образованного земельного участка.

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в границах кадастрового квартала 40:03:111301.

3.1 Сведения об образуемом земельном участке, в том числе возможный способ его образования

Площадь территории в границах проекта межевания составляет 3561 кв. м., в нее включены:

- земельный участок с кадастровым номером 40:03:111301:277 площадью 2842 кв. м.;

- земли, государственная собственность на которые не разграничена, площадью 719 кв. м.

Сведения об образуемом земельном участке и способе его образования представлены в таблицах 1, 2.

Граница образуемого земельного участка запроектирована с учетом учтенных в ЕГРН границ земельного участка 40:03:110112:107.

Чертеж межевания территории выполнен в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ и отображает:

- 1 - границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН,
- 2 – границу образуемого земельного участка,
- 3 – существующие объекты капитального строительства.

3.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3.3 Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен в соответствии с территориальной зоной О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона» Правил землепользования и застройки МО «Город Балабаново» (в действующей редакции).

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка представлен в таблице 1.

3.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения Государственного реестра недвижимости. Красные линии

Граница территории проектирования определена границами территориальной зоны О1 «Многофункциональная общественно-деловая зона», согласно Правил землепользования и застройки МО «Город Балабаново» (в действующей редакции), а также границами земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277, 40:03:111301:1, 40:03:000000:1789. Ведомость координат поворотных точек границы проектирования приведена в таблице 3.

В территориальной зоне О1 Правилами землепользования и застройки МО «Город Балабаново» установлены предельные размеры земельных участков с видом разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))»: минимальный размер - 500 кв. м., максимальный размер – 50000 кв. м.

Проектом межевания не предусмотрено установление красных линий.

Доступ к образуемому земельному участку планируется осуществлять посредством земель общего пользования.

Таблица 1

Сведения о площади, способе образования, виде разрешенного использования земельного участка

Номер участка	Площадь участка, га	Вид разрешенного использования	Способ образования
:ЗУ1	0,3561	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Код по классификатору 4.2 в	Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277 с землями, государственная собственность на которые не разграничена

		соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ №540 от 01.09.2014 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»	
--	--	---	--

В территориальной зоне О1 Правилами землепользования и застройки МО «Город Балабаново» для вида разрешенного использования – Код 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))»: установлены предельные размеры земельных участков минимальный размер - 500 кв. м., максимальный размер – 50000 кв. м.

Таблица 2

**Ведомость координат поворотных точек
границы образуемого земельного участка
Система координат: МСК 40**

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 3561 м²		
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
:3У1		
1	504496,97	1325986,91
2	504494,70	1325996,54
3	504489,97	1326015,27
4	504489,71	1326016,24
5	504482,47	1326042,56
6	504482,21	1326043,52
7	504478,08	1326049,44
8	504476,68	1326056,20
9	504466,03	1326053,94
10	504463,87	1326053,26
11	504463,83	1326053,44
12	504460,17	1326052,62
13	504437,64	1326046,89
14	504425,20	1326043,04
15	504439,39	1326012,91
16	504452,13	1325977,57
17	504475,00	1325981,52
24	504494,23	1325986,24
25	504494,61	1325985,96
26	504496,38	1325985,87
27	504496,24	1325986,73
1	504496,97	1325986,91

*нумерация поворотных точек указана согласно чертежу межевания территории (лист 1) графической части проекта межевания территории.

Примечание:

Координаты границ земельного участка необходимо уточнить при межевании.

Таблица 3

Ведомость координат поворотных точек границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Система координат: МСК 40

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	504496,97	1325986,91
2	504494,70	1325996,54
3	504489,97	1326015,27
4	504489,71	1326016,24
5	504482,47	1326042,56
6	504482,21	1326043,52
7	504478,08	1326049,44
8	504476,68	1326056,20
9	504466,03	1326053,94
10	504463,87	1326053,26
11	504463,83	1326053,44
12	504460,17	1326052,62
13	504437,64	1326046,89
14	504425,20	1326043,04
15	504439,39	1326012,91
16	504452,13	1325977,57
17	504475,03	1325977,97
24	504494,23	1325986,24
25	504494,61	1325985,96
26	504496,38	1325985,87
27	504496,24	1325986,73
1	504496,97	1325986,91

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 40:03:111301:277, ИМЕЮЩЕГО АДРЕС:
г. БАЛАБАНОВО, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, И ЗЕМЕЛЬ В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 40:03:111301,
ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ
РАЗГРАНИЧЕНА**

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Основная часть и материалы по ее обоснованию

05/2023-1-ПМТ

2023 г.



Условные обозначения:

- 8 - характеристическая точка границы образуемого земельного участка
- — Граница кадастрового квартала
- — часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- — часть границы, местоположение которой определено при выполнении кадастровых работ
- :56 - обозначение земельного участка, имеющегося в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее местоположения на местности
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка
- 40:03:111301 - обозначение кадастрового квартала
- :1789(2) - обозначение контура многоконтурного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- - характеристическая точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - обозначение здания, сведения о котором содержатся в ЕГРН

05/2023-1-ПМТ			
Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277, имеющего адрес: г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, и земель в кадастровом квартале 40:03:111301, государственная собственность на которые не разграничена			
Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	3
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1500		Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.	



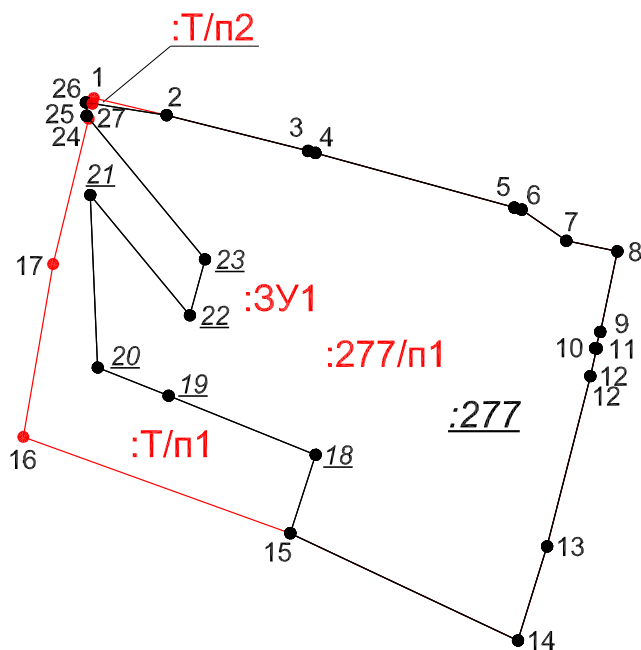
Условные обозначения:

- - характерная точка границы земельного участка, сведения ЕГРН о которой соответствуют требованиям, установленным в соответствии с частью 13 статьи 22 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"
- - часть границы, сведения ЕГРН о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- — - граница кадастрового квартала
- :1789(2) - обозначение контура многоконтурного земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
- :1 - обозначение земельного участка, имеющиеся в ЕГРН сведения о границе которого достаточны для определения ее местоположения на местности
- :277 - обозначение земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН
- 40:03:111301 - обозначение кадастрового квартала
- — — - обозначение границы территориальной зоны О1
- - обозначение зданий, учтенных в ЕГРН

05/2023-1-ПМТ

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277, имеющего адрес: г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, и земель в кадастровом квартале 40:03:111301, государственная собственность на которые не разграничена

Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	2	3
Чертеж межевания территории Масштаб 1:1500	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		



Условные обозначения:

- 8 - характеристическая точка границы земельного участка, учтенная в ЕГРН
- 23 - обозначение характеристической точки границы, прекращающей существование
- 1 - характеристическая точка границы земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН, местоположение которой определено при кадастровых работах (новая характеристическая точка)
- - часть границы, учтенной в ЕГРН
- - вновь образованная часть границы
- :T/п1 - обозначение перераспределяемой территории
- :277/п1 - обозначение перераспределяемой части исходного земельного участка
- :277 - обозначение прекращающего существование исходного земельного участка
- :3У1 - обозначение образуемого земельного участка

05/2023-1-ПМТ

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:111301:277, имеющего адрес: г. Балабаново, ул. ДРП, д. 2, кв. 2, и земель в кадастровом квартале 40:03:111301, государственная собственность на которые не разграничена

Основная часть	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	3	3
Чертеж образования земельного участка Масштаб 1:1000	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		

5. Исходно-разрешительная документация

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 40:03:111301 от 20.04.2023 № КУВИ-001/2023-96791395.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на участок 40:03:111301:277 от 26.05.2023 № КУВИ-001/2023-121756095.