



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.**

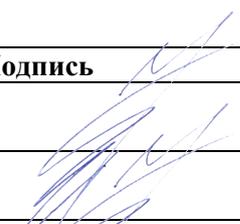
**СОДЕРЖАНИЕ:**

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.

Проект межевания территории разработан в соответствии с п.2 ст.39.28 Земельного кодекса РФ в целях исключения изломанности границ препятствующих рациональному использованию земель. Данные земельные участки находятся в границах территориальной зоны **Ж4 Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности.**

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ образуемого земельного участка.

## 2. Общая часть

Прохождение границы образуемых земельных участков обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границах кадастрового квартала 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.**

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж4.Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной этажности. Основные виды разрешенного использования для зоны: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, коммунальное обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования 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. Для данной территориальной зоны в основном установлены следующие предельные максимальные и минимальные размеры земельных участков: min 500 кв.м, max: 50000 кв.м.

Доступ к образуемым земельным участкам:

- к образуемому :ЗУ1 непосредственный доступ обеспечен со стороны автомобильной дороги по ул. 1 Мая, а так же, планируется обеспечить доступ со стороны автомобильной дороги по ул. Энергетиков через образуемый земельный участок :ЗУ3.

- к образуемому :ЗУ3 непосредственный доступ обеспечен со стороны автомобильной дороги по ул. Энергетиков, а так же, планируется обеспечить доступ со стороны автомобильной дороги по ул. 1 Мая через образуемый земельный участок :ЗУ1.

- к земельному участку с кадастровым номером 40:03:110211:509 планируется обеспечить доступ со стороны автомобильных дорог по ул. 1 Мая и ул. Энергетиков через образуемые земельные участки :ЗУ1 и: ЗУ3.

- к образуемым :ЗУ2 и :ЗУ4 планируется обеспечить доступ со стороны автомобильной дороги по ул. Энергетиков, а так же, через образуемые земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ3.

- к образуемому :ЗУ5 планируется непосредственный доступ со стороны автомобильных дорог ул. 1 Мая и ул. Энергетиков.

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. 1 Мая и д. 1 по ул. Энергетиков, в границах территории муниципального образования городского поселения «Город 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 квартирах, общественных местах.

Земельные участки расположены в дворовой части. Рельеф территории простой, значительных перепадов высот 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 пяти 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 521 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 парковочных мест к расположенному многоквартирному жилому дому, формированию проездов для комфортного передвижения, а также для соблюдения противопожарных норм.

Земельный участок :ЗУ4 сформирован для размещения объекта недвижимости в целях коммунального обслуживания многоквартирных жилых домов (УК).

Земельный участок :ЗУ5 сформирован в целях прохода неограниченного круга лиц (тротуар).

#### 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.	4979 кв.м	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)  2.6	Земли населенных пунктов	Ж4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами смешанной

2	:ЗУ2	Энергетиков	521 кв.м	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0		этажности
3	:ЗУ3		5453 кв.м	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6		
4	:ЗУ4		89 кв.м	Коммунальное обслуживание 3.1		
5	:ЗУ5		135 кв.м	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0		

\*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(1)	:п/т3	1009	4506
	:874/т2	50	
	:872/т4	3447	
ЗУ1(2)	:п/т1	352	473

	:872/т1	59	
	:872/т2	62	
ЗУ2	:872/т5	9	521
	:873/т1	147	
	:п/т4	78	
	:874/т1	279	
	:872/т6	5	
	:п/т6	3	
ЗУ3	:872/т7	30	5453
	:874/т3	4028	
	:п/т7	1395	
ЗУ4	:п/т5	2	89
	:874/т4	87	
ЗУ5	:872/т3	134	135
	:п/т2	1	

### 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, ЗУ5:** 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

Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ1		
№	X	Y
1	2	3

:ЗУ1(1)		
1	504802,83	1324863,84
2	504785,96	1324868,99
3	504783,35	1324869,76
4	504773,15	1324872,79
5	504768,05	1324856,04
6	504767,71	1324854,91
7	504764,12	1324855,87
8	504763,45	1324856,05
9	504761,90	1324856,50
10	504753,91	1324830,46
11	504753,24	1324828,30
12	504741,94	1324831,65
13	504740,27	1324827,22
14	504736,92	1324814,53
15	504734,39	1324808,49
16	504729,71	1324797,32
17	504712,03	1324803,73
18	504698,88	1324806,91
19	504694,19	1324792,03
20	504749,74	1324775,50
21	504752,38	1324784,40
22	504762,69	1324781,51
23	504770,98	1324779,08
24	504776,29	1324777,45
1	504802,83	1324863,84
:ЗУ1(2)		
25	504779,62	1324783,31
26	504785,08	1324781,82
27	504789,83	1324797,10
28	504809,56	1324861,69
29	504804,24	1324863,34
25	504779,62	1324783,31

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ2</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
1	504802,83	1324863,84
30	504805,42	1324872,98
31	504805,65	1324873,78
32	504805,86	1324874,45
33	504786,20	1324881,30
34	504783,46	1324872,89
35	504774,01	1324875,91
36	504776,79	1324884,60
37	504769,27	1324887,24
38	504759,99	1324857,05
9	504761,90	1324856,50
8	504763,45	1324856,05
7	504764,12	1324855,87
6	504767,71	1324854,91

5	504768,05	1324856,04
4	504773,15	1324872,79
3	504783,35	1324869,76
2	504785,96	1324868,99
1	504802,83	1324863,84

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ3</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
37	504769,27	1324887,24
39	504701,26	1324911,09
40	504694,97	1324913,11
41	504693,86	1324909,32
42	504662,68	1324802,95
43	504662,33	1324801,51
19	504694,19	1324792,03
18	504698,88	1324806,91
44	504698,30	1324807,05
45	504686,14	1324810,56
46	504673,40	1324813,74
47	504686,62	1324853,96
48	504699,28	1324850,31
49	504699,60	1324850,22
50	504699,32	1324849,62
51	504711,40	1324846,12
52	504711,51	1324846,46
53	504719,42	1324843,97
54	504724,19	1324842,01
55	504724,01	1324841,45
56	504731,00	1324838,83
57	504742,95	1324834,34
12	504741,94	1324831,65
11	504753,24	1324828,30
10	504753,91	1324830,46
9	504761,90	1324856,50
38	504759,99	1324857,05
37	504769,27	1324887,24
58	504695,86	1324868,29
59	504689,23	1324870,35
60	504690,90	1324876,11
61	504697,65	1324874,04
58	504695,86	1324868,29

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ4</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
34	504783,46	1324872,89

33	504786,20	1324881,30
36	504776,79	1324884,60
35	504774,01	1324875,91
34	504783,46	1324872,89

<b>Координаты границ образуемого земельного участка ЗУ5</b>		
<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	2	3
29	504804,24	1324863,34
62	504804,66	1324863,21
63	504805,05	1324864,57
64	504805,44	1324865,94
65	504803,56	1324866,42
1	504802,83	1324863,84
66	504777,70	1324782,03
67	504781,01	1324781,02
68	504781,55	1324782,79
25	504779,62	1324783,31
29	504804,24	1324863,34

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

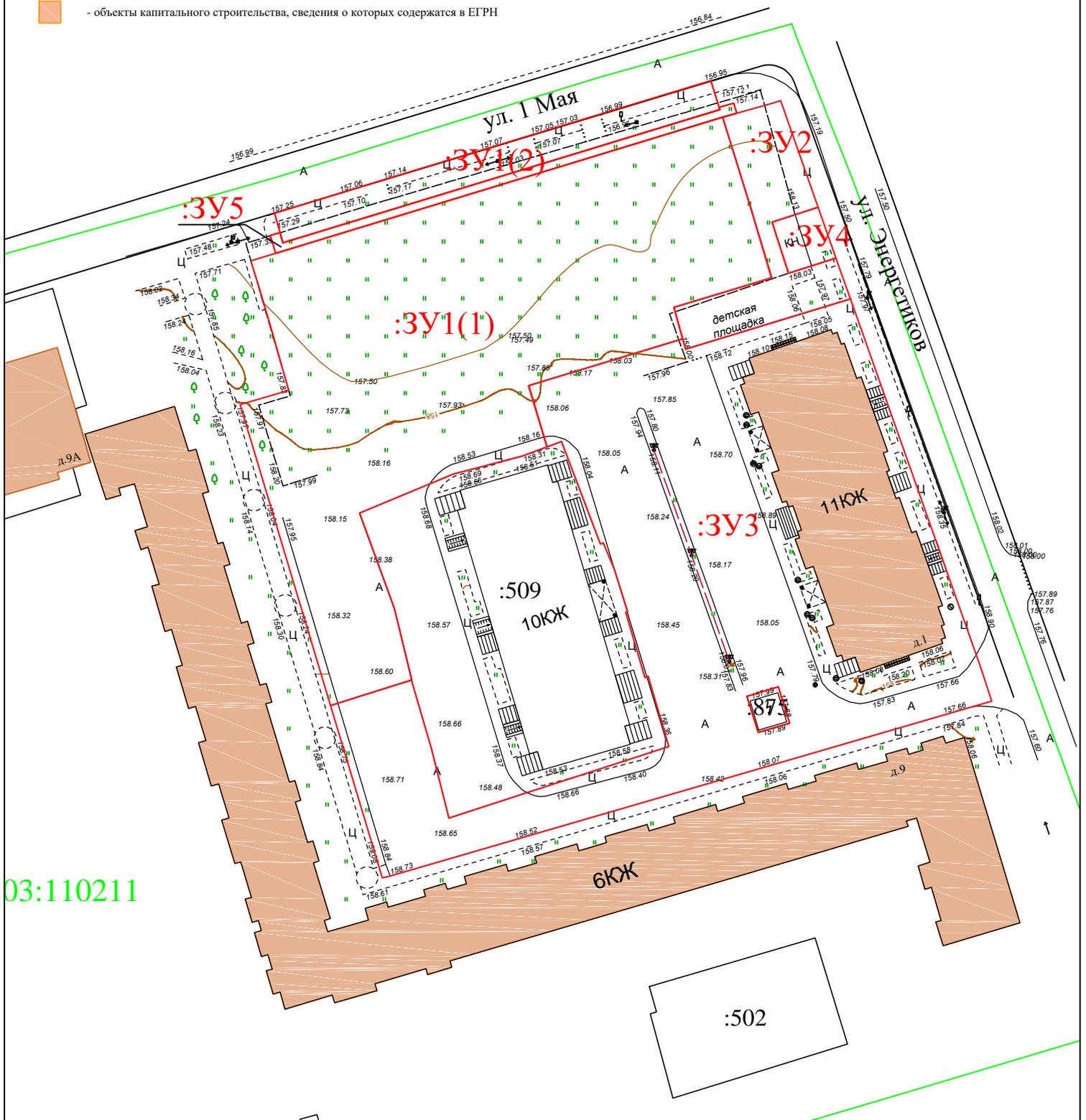
В границах проектируемой территории отсутствует пересечение образуемого земельного участка в зонах с особыми условиями использования территории. В границах проекта межевания территории, в соответствии с Генеральным планом г. Балабаново, объекты культурного наследия отсутствуют.

### **Правовой статус объектов планирования**

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

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

этапия	лист	листов
ПП	1	1

Чертеж межевания территории  
(М 1:1000)

ООО "КАДГЕОКАЛУГА"

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Директор ООО «КадГеоКалуга»**

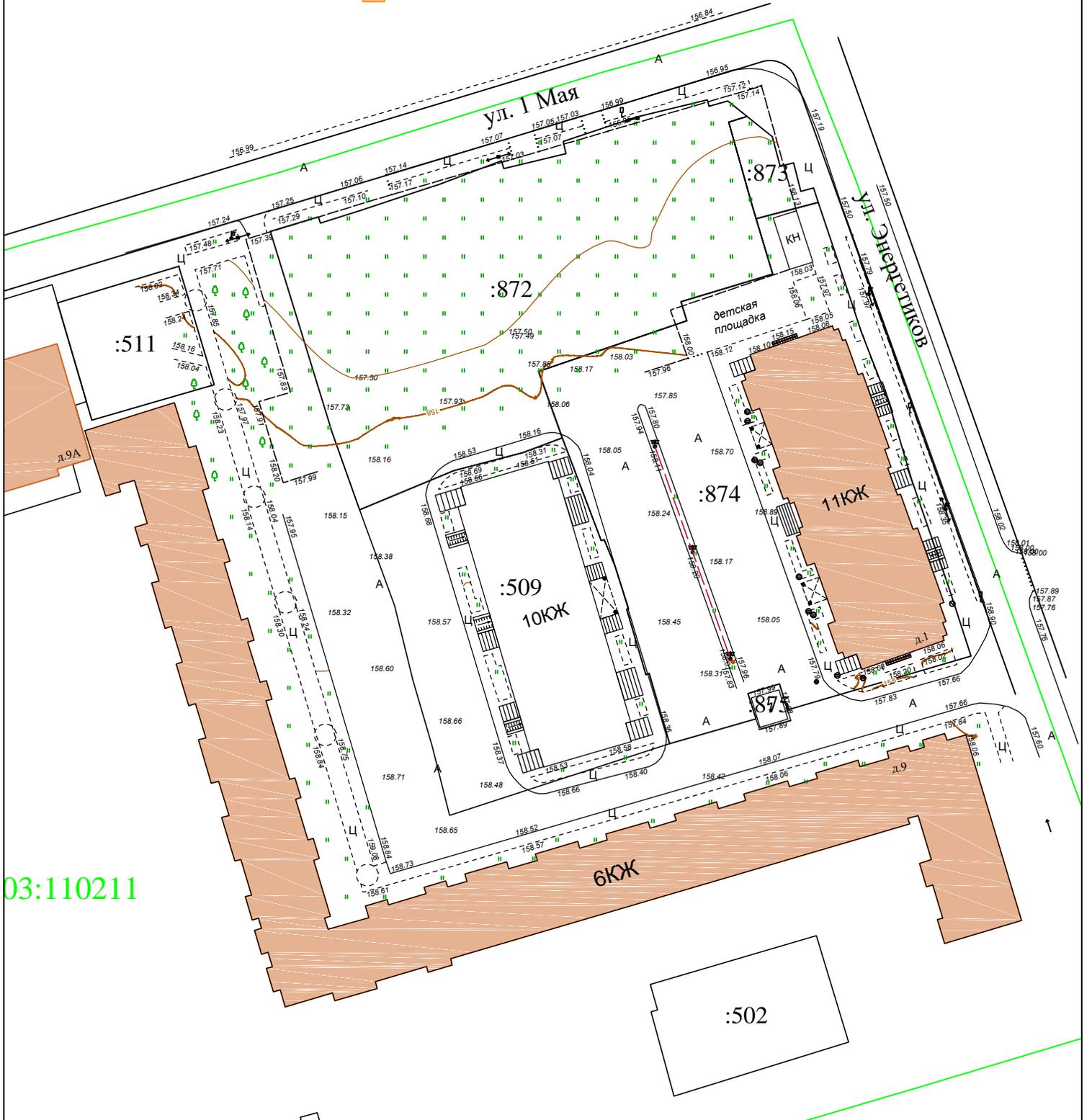


**Чумак В.А.**

**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"