

**КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР: ИВАНОВ СЕРГЕЙ АНДРЕЕВИЧ**

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ №40-11-111**

Осуществление кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя (ОГРНИП: 31216778507200030)

Адрес: 249010, Калужская область, г. Боровск, ул. Ленина, д.80 Телефон: +7(961)120-56-77, +7(915)897-52-29.

Email: [sergeivanoff@bk.ru](mailto:sergeivanoff@bk.ru), [kadastr40@bk.ru](mailto:kadastr40@bk.ru)

Сайт: [www.kadastr40.ru](http://www.kadastr40.ru)

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:03:110614:5,  
имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул.  
Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале  
40:03:110614, государственная собственность на которые не  
разграничена**

Заказчик: Григорьева Татьяна Александровна

Индивидуальный предприниматель

С.А. Иванов

Изнв. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

2022 г.

## Оглавление

ТЕКТОВАЯ ЧАСТЬ .....	4
1 Общие положения .....	5
1.1 Введение .....	5
1.2 Цель разработки проекта: .....	5
1.3 Используемые исходные материалы: .....	5
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования .....	6
1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности .....	6
1.6 Характеристика земельного участка - территории, на которую осуществляется межевание .....	6
1.7 Сервитуты и иные обременения .....	7
2 Формирование земельных участков проектируемого объекта .....	9
2.1 Параметры проектируемых земельных участков: .....	9
2.2 Формирование красных линий .....	9
2.3 Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков .....	9
2.4 Правовой статус объектов межевания. ....	10
2.5 Основные показатели по проекту межевания .....	10
2.6 Основные технико-экономические показатели проекта планировки .....	10
3 Чертеж проекта межевания территории.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

						Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена				
<b>Изм.</b>	<b>Колуч</b>	<b>Лист</b>	<b>№ док.</b>	<b>Подпись</b>	<b>Дата</b>					
Разраб.		Иванов С.А.			2022			<b>Стадия</b>	<b>Лист</b>	<b>Листов</b>
Пров.		Иванов С.А.			2022		П	2	15	
							Индивидуальный предприниматель Иванов С.А.			

## СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ:

№	Должность	Ф.И.О.	Подпись
1	Кадастровый инженер	Иванов С.А.	

Проект межевания территории на объект: «Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена» состоит из текстовой и графической частей:

## Графические приложения

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб чертежа	Кол-во листов
1	Основная часть. Чертеж межевания территории.	1:1000	1
2	Материалы по обоснованию Чертеж межевания территории	1:1000	1

Инв. № подл.	Взам. инв. №				
	Подпись и дата				
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена					Лист
					3

## ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		Подпись

## Общие положения

### 1.1 Введение

Проект межевания территории на объекте: «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:03:110614:5, ИМЕЮЩЕГО АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: Г. БАЛАБАНОВО, УЛ. КОММУНАЛЬНАЯ, В РАЙОНЕ, Д. 16 И ЗЕМЕЛЬ В КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ 40:03:110614, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА» был выполнен на основании:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (с изменениями на 20.07.2012 г) от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Сведения об использованных материалах по установлению границ земельного участка: Схема территориального планирования Муниципального района «Боровский район» Калужской области, утвержденная Решением Районного Собрания МО «Боровский район» Калужская области № 125 от 28.12.2009 г., Изменения в схему территориального планирования, утвержденные Решениями Районного Собрания МО «Боровский» Калужской области № 112 от 10.10.2013 г., № 120, от 25.12.2014 г., № 67 от 27.08.2015 г., № 27 от 04.05.2017 г.
- Генеральный план Муниципального образования "Город Балабаново" Боровского района Калужской области", утвержденный Решением городской Думы городского поселения "Город Балабаново" от 29.08.2013 № 32-д, от 25.10.2018 н. №77-Д, от 25.04.2019 г. №23-Д, от 11.11.2019 г. №61-д с изменениями утвержденными Решениями городской Думы городского поселения «Город Балабаново от 11.11.2019 № 61-д;
- Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области, утвержденные Решением городской Думы городского поселения «Город Балабаново № 33-д от 20.06.14 г., с изменениями, утвержденными Решениями городской Думы городского поселения «Город Балабаново № 23-д от 23.04.15 г., № 53-д от 25.08.2016 г., № 66-д от 29.09.2016 г., № 01-Д от 26.01.2017 г., от 27.09.2018 г. № 66-Д, от 11.11.2019 № 62-Д, от 13.05.2021 г. № 19-Д

Картографический материал выполнен в географической системе координат: МСК-40. Инженерно-геодезические изыскания выполнены ИП Ивановым С.А.

### 1.2 Цель разработки проекта:

1. Проект межевания территории разработан в соответствии с п.2 ст.39.28 Земельного кодекса РФ в целях: исключения вклинивания, а также обеспечения рационального использования территории.
2. Установление правового регулирования земельных участков.
3. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

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

### 1.3 Используемые исходные материалы:

- информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков;
- информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре.

Взам. инв. №							Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Лист
	Подпись и дата							
Инв. № подл.	Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

#### 1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК 40. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения геодезических работ для установления границ земельных участков на местности.

#### 1.5 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ

#### 1.6 Характеристика земельного участка - территории, на которую осуществляется межевание

Земельный участок, площадью **4859 кв.м**, разрабатываемый настоящим проектом, расположен на территории Муниципального образования "Город Балабаново" Боровского района Калужской области" на ул. Коммунальная. Номер кадастрового квартала, в котором располагается образуемый земельный участок: 40:03:110614.

Образуемый земельный участок складывается из исходных участков с кадастровым номером **40:03:110614:5 (Категория земельного участка: земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования по документу: для строительства комплекса зданий и сооружений по расширению существующего производства (холодного склада готовой продукции)) и части территории государственная собственность на которые не разграничена – обозначение :Т/п1** путем их перераспределения.

**Вид разрешенного использования** образуемого земельного участка: **Склады (код 6.9** (в соответствии классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412). Согласно Правилам землепользования и застройки Муниципального образования «Город Балабаново» Боровского района Калужской области участок расположен в **зоне КС: Коммунально-складская зона.**

Коммунально-складская зона предназначена для размещения предприятий и объектов коммунального, складского и производственного назначения, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», деятельность которых не связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта.

Обеспечение доступом образуемого земельного участка: пешеходный доступ к образуемому земельному участку может быть осуществлен через тротуар, ведущий на ул. Московскую от железнодорожной станции «Балабаново», а также проезд через земли общего пользования со стороны железной дороги Москва-Брянск и по участку с кадастровым номером 40:03:110614:3, находящийся в собственности Заказчика.

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Лист
							6

### Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв.м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное количество этажей/предельная высота	
			min	max				
1	Бытовое обслуживание	3.3	500	100000	60	3	5/20	
2	Обеспечение научной деятельности	3.9	500	100000	60	3	5/20	
3	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	500	100000	60	3	5/20	
4	Деловое управление	4.1	500	100000	60	3	/20	
5	Автомобилестроительная промышленность	6.3	500	100000	60	3	5/20	
6	Легкая промышленность	6.4	500	100000	60	3	5/20	
7	Пищевая промышленность	6.4	500	100000	60	3	5/20	
8	Строительная промышленность	6.6	500	100000	60	3	5/20	
9	Склады	6.9	500	100000	60	3	5/20	
10	Складские площадки	6.9.1	500	100000	60	3	5/20	
11	Научно-производственная деятельность	6.12	5000	100000	60	3	5/20	
12	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	не распространяется					

### 1.7 Сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке расположены:

1. Существующее здания;
2. Существующие линии коммуникаций;
3. Покрытия, оборудованные подъезды, площадки для стоянки.

Сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

На образуемом земельном участке проходят коммуникации, для обслуживания существующей застройки. Так как объекты недвижимости находятся в собственности одного правообладателя, установление сервитутов на существующие коммуникации является нецелесообразным.

Зоны сервитутов не установлены в пределах охранных зон и зон санитарной охраны соответствующих инженерных сетей. Окончательное установление сервитутов необходимо осуществить после прокладки сетей на основании исполнительной документации. Охранные

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена

Лист

7

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	--------	------	--------	---------	------

зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В данном проекте установка сервитутов не предусматривается.

Инв. № подл.	Взам. инв. №					Лист
	Подпись и дата					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	8
Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена						

## Формирование земельных участков проектируемого объекта

Проектом предусматривается формирование земельного участка под объект: ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:03:110614:5, ИМЕЮЩЕГО АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: Г. БАЛАБАНОВО, УЛ. КОММУНАЛЬНАЯ, В РАЙОНЕ, Д. 16 И ЗЕМЕЛЬ В КАДАСТРОВЫМ КВАРТАЛЕ 40:03:110614, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА.

### Параметры проектируемых земельных участков:

№ п/п	Обозначение земельного участка	Адрес участка	Площадь земельного участка	Вид разрешенного использования	Категория земельного участка	Территориальная зона
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Калужская область, Боровский муниципальный район, городское поселение Город Балабаново, город Балабаново, улица Коммунальная	4860 кв.м	Склады (Код 6.9*)	Земли населенных пунктов	КС (Коммунально-складская зона)

\*в соответствии классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. №П/0412.

### 1.8 Формирование красных линий

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. Проектируемый участок располагается в условиях сложившейся застройки с учетом интересов владельцев смежных земельных участков. Красные линии в данном проекте проектируются по границе образуемого земельного участка.

### 1.9 Таблица координат поворотных точек формируемых земельных участков

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	505435.04	1325329.62
2	505406.86	1325384.16
3	505393.83	1325381.95
4	505385.05	1325423.44
5	505380.22	1325446.35
6	505354.53	1325421.32
7	505364.26	1325371.08
8	505374.57	1325317.50
1	505435.04	1325329.62

Взам. инв. №							Лист
Подпись и дата							9
Инв. № подл.							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	

### 1.10 Правовой статус объектов межевания.

На период подготовки проекта межевания территория застроена, имеются действующие линейные объекты инженерных сетей. Образующий участок формируется из участков с кадастровым номером 40:03:110614:5 и землями (части территории государственная собственность на которые не разграничена) в г. Балабаново путем их объединения (кадастровые работы по перераспределению земельных участков и части территории, государственная собственность на которые не разграничена (земли) в г. Балабаново .

### 1.11 Основные показатели по проекту межевания

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством, с целью избежать вклинивания, вкрапливания, изломанности границ земельных участков. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

### 1.12 Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Основные технико-экономические показатели проекта планировки представлены в таблице 4.

Таблица 4 - Основные технико-экономические показатели проекта

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория в границах проекта, всего:	га	0,4860

Взам. инв. №	Подпись и дата	Инв. № подл.					Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Лист
			Изм.	Колуч.	Лист	№ док.		

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Инв. № подл.	Подпись и дата					Взам. инв. №	
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Лист
							11



Условные обозначения

- |  |   |  |                                    |
|--|---|--|------------------------------------|
|  | - ОБРАЗУЕМЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК                |  | ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ       |
|  | - НОМЕРА ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМ.УЧАСТКА |  | ОБОЗНАЧЕНИЕ КАД-ГО КВАРТАЛА И ЗОНЫ |
|  | - ОБОЗНАЧЕНИЕ ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА     |  | ГРАНИЦА КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА      |
|  | - РАНЕЕ УЧТЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК            |  | ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  |

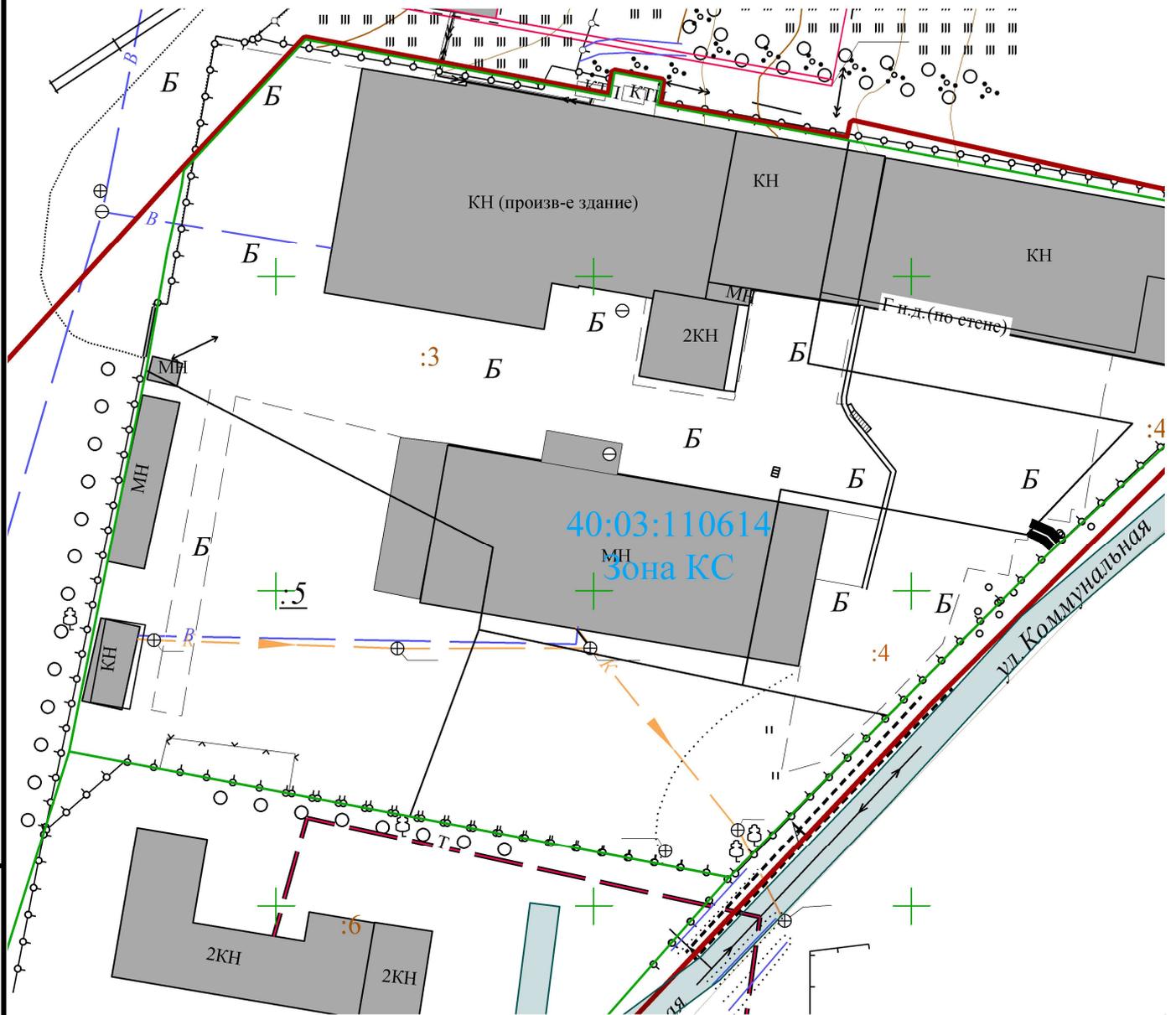
Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена

Основная часть  
Чертеж межевания территории

Стадия	Лист	Листов
П	12	
ИП Иванов С.А.		

Подп. и дата  
Взам. инв. №  
Инв. № дубл.  
Подп. и дата  
Инв. № подл.

Ли	Изм.	№ докум.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванов С.А.		2022
Пров.		Иванов С.А.		2022



Условные обозначения

- |  |  |  |                        |
|--|--|--|------------------------|
|  | - РАНЕЕ УЧТЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК               |  | ЛЭП НИЗКОГО НАПРЯЖЕНИЯ |
|  | ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ                     |  | ВОДОПРОВОД ПОДЗЕМНЫЙ   |
|  | ОБОЗНАЧЕНИЕ КАД-ГО КВАРТАЛА И ЗОНЫ               |  | КАНАЛИЗАЦИЯ ПОДЗЕМНАЯ  |
|  | ГРАНИЦА КАДАСТРОВГО КВАРТАЛА                     |  | ГАЗОПРОВОД ПОДЗЕМНЫЙ   |
|  | ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА                |  | КОЛОДЕЦ СМОТРОВОЙ      |
|  | ОХРАННАЯ ЗОНА ВЛ-0,4КВ №1 ОТ КТП №520ЖИЛ.ПОСЕЛОК |  |                        |

Инв. № дубл.	Подп. и дата				Проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:110614:5, имеющего адресные ориентиры: г. Балабаново, ул. Коммунальная, в районе, д. 16 и земель в кадастровом квартале 40:03:110614, государственная собственность на которые не разграничена	Стадия	Лист	Листов
	Взам. инв. №	Подп.	Дата			П	13	
Инв. № подл.	Подп. и дата				<b>Материалы по обоснованию Чертеж межевания территории</b>	ИП Иванов С.А.		
	Разраб.	Иванов С.А.	2022					
	Пров.	Иванов С.А.	2022					