



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВЕ БЮРО"

Юридический адрес: 413863, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Бульвар Роз, д. 13, оф.2.

Адрес для корреспонденции: 413860, Саратовская обл., г. Балаково, ОПС-20, а/я №322

ИНН: 6439097536 КПП:643901001 ОГРН:1206400004062 ОКПО: 43704450

[P-KB.ORG] [DIR@P-KB.ORG] [+78453684168]

СРО-И-046-23072019

Заказчик: КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ
БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Проект межевания территории площадью 1Га, ограниченной
многоквартирными домами по адресу ул. Каховская, 47, ул. Шевченко,
23,17,19,21, Лобачевского 120 в г. Балаково.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1 – «Проект межевания территории»

ПКБ-0820/1-ПМТ

г. Балаково 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВЕ БЮРО"

Юридический адрес: 413863, Саратовская обл., г. Балаково, ул. Бульвар Роз, д. 13, оф.2.

Адрес для корреспонденции: 413860, Саратовская обл., г. Балаково, ОПС-20, а/я №322

ИНН: 6439097536 КПП:643901001 ОГРН:1206400004062 ОКПО: 43704450

[P-KB.ORG] [DIR@P-KB.ORG] [+78453684168]

СРО-И-046-23072019

Заказчик: КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТЬЮ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ
БАЛАКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

Проект межевания территории площадью 1Га, ограниченной
многоквартирными домами по адресу ул. Каховская, 47, ул.
Шевченко, 23,17,19,21, Лобачевского 120 в г. Балаково.

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 1 – «Проект межевания территории»

ПКБ-0820/1-ПМТ

Главный инженер проекта

Евдокимов А.А.

Генеральный директор

Макаров А.В.



г. Балаково 2020 г.

Подпись и дата	
Инв. №	
Взамен инв.	
Подпись и дата	
Инв. №	

Состав проектной документации

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
1	Общая часть	2
2	Формирование земельных участков под многоквартирные дома	4
3	Основные показатели по проекту межевания	6
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
1	Чертеж межевания территории	1
2	Границы зон с особыми условиями использования территории	2

[illegible]

1. Общая часть

Проект межевания территории, площадью 1Га, ограниченной многоквартирными домами по адресу ул. Каховская, 47, ул. Шевченко, 23,17,19,21, Лобачевского 120 в г. Балаково разработан в соответствии с основаниями для проектирования и составления проекта межевания:

- Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
- Федеральный закон РФ от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвиж- мости»;
- Закон Саратовской области от 9.10.2006 г. № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области (с изменениями)»;
- Генеральный план города Балаково до 2025 года, утвержденный решением Совета муницип- пального образования от 29.10.2010 №217 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Бала- ковского муниципального района Саратовской области, утвержденные решением Совета муницип- пального образования от 23.09.2011 № 311 (в действующей редакции);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Балаково, утвержденные решением Совета муниципального образования от 24.09.2010№ 210 (в действующей редакции);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Постановление Правительства РФ «О порядке установления охранных зон электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» от 24.02.2009 № 160;

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Инф. № подлинн.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инв. № дубликата	Подпись и дата	ПКБ-0820/1-ПМТ						Лист
											2
					Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных и незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Цель разработки проекта межевания

1. Установление границ земельных участков (2 участка);
2. Формирование земельных участков, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ двух земельных участков, предназначенных для размещения многоквартирных домов (среднеэтажная жилая застройка);
2. Координирование объектов землепользования;
3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков;
4. Установление адреса образуемого земельного участка;
5. Соблюдение общественных и частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка для размещения многоквартирного дома.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Материалы топографической съемки М 1:500;
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области, утвержденные решением Совета муниципального образования от 23.09.2011 № 311 (в действующей редакции);
3. Генеральный план города Балаково до 2025 года, утвержденный решением Совета муниципального образования от 29.10.2010 №217 (в действующей редакции);

Подпись и дата	
Инв. № дубликата	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

						ПКБ-0820/1-ПМТ	Лист 3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

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-64, зона 3.

Проект межевания выполнен в системе координат, установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приложения к Приказу Минэкономразвития РФ № 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке»

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 выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

2. Образование земельных участков под многоквартирные жилые дома.

Проектом предусматривается формирование двух земельных участков, предназначенных для строительства 9-и квартирных 3-х этажных жилых домов, предназначенных для предоставления жилья детям-сиротам.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, о границах смежных земельных участков и объектов капитального строительства.

Проектируемый объект расположен на территории г. Балаково Балаковского муниципального района Саратовской области в границах кадастрового квартала 64:40:020378 на землях населенных пунктов в территориальной зоне Ж-1 – Многоэтажная

Подпись и дата	
Инв. № дубликата	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

						ПКБ-0820/1-ПМТ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
							4

(от 6 этажей и выше) жилая застройка муниципального образования город Балаково Балаковского муниципального района.

Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

Принцип расчета площадей земельных участков проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В границах проектирования в рамках проекта показаны охранные зоны и санитарно-защитные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры:

- охранный зона сетей теплоснабжения (подземной теплотрассы);
- охранный зона электрических сетей низкого напряжения;
- санитарно-защитная зона сетей канализации;
- охранный зона сетей водоснабжения.

Формируемый земельный участок НЕ входит в границы защитных зон объектов культурного наследия.

Расчет нормативного размера земельного участка :ЗУ1 и :ЗУ2

Нормативная площадь участков принята исходя из необходимости размещения 9-и квартирного 3-х этажного жилого дома с элементами благоустройства.

Площадь участков составит:

:ЗУ1 – 1005 кв.м.

:ЗУ2 – 1013 кв.м.

Подпись и дата	
Инв. № документа	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

							ПКБ-0820/1-ПМТ	Лист 5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение точек границы	характерных	Координаты, м	
		X	Y
1		2	3
н1		550055,47	3215089,92
н2		550062,57	3215098,53
н3		550073,38	3215111,93
н4		550079,13	3215118,77
н5		550070,86	3215126,68
н6		550067,29	3215128,53
н7		550058,78	3215135,98
н8		550049,22	3215144,35
н9		550037,85	3215152,81
н10		550014,11	3215124,00
н11		550034,77	3215106,93
н12		549929,58	3215109,82

3. Основные показатели по проекту межевания

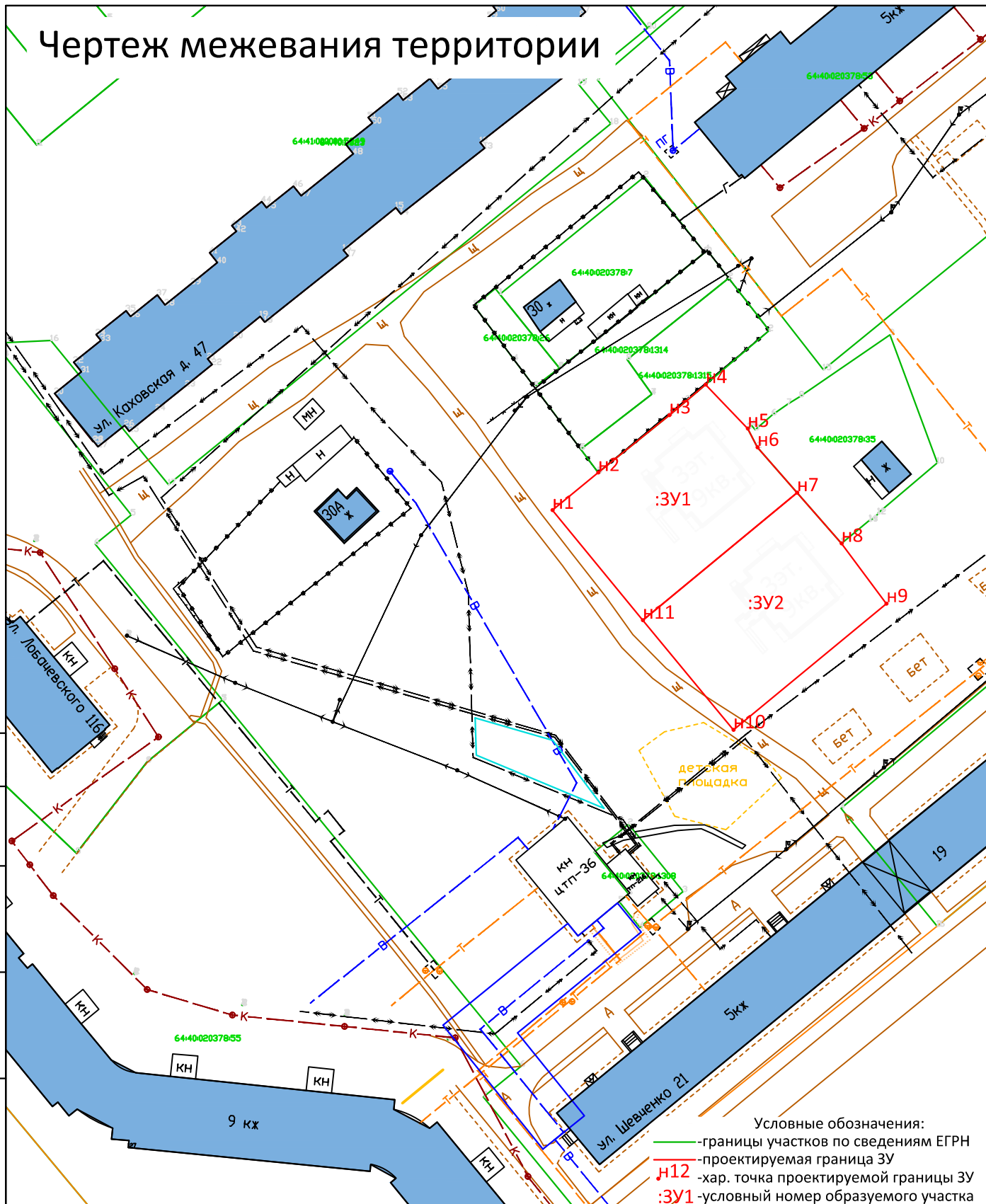
Сведения о формировании границ земельных участков, выполненных в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Условный номер об-разуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
:3У1	Саратовская область, г. Балаково, 4В микрорайон	Земли населен-ных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1005
:3У2	Саратовская область, г. Балаково, 4В микрорайон	Земли населен-ных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	1013

Подпись и дата	
Инв. № документа	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подлинн.	

Чертеж межевания территории



Условные обозначения:
 — границы участков по сведениям ЕГРН
 — проектируемая граница ЗУ
 — хар. точка проектируемой границы ЗУ
 :3У1 — условный номер образуемого участка

Заказчик: КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ БМР

Проект межевания территории площадью 1 Га, ограниченной многоквартирными домами по адресу ул. Каховская, 47, ул. Шевченко, 23, 17, 19, 21, Лобачевского 120 в г. Балаково

Изм.	Кол.	Исполн.	Провер.	Дата
Директор				
Гл. инженер				
Проектно-Кадастровое Бюро				



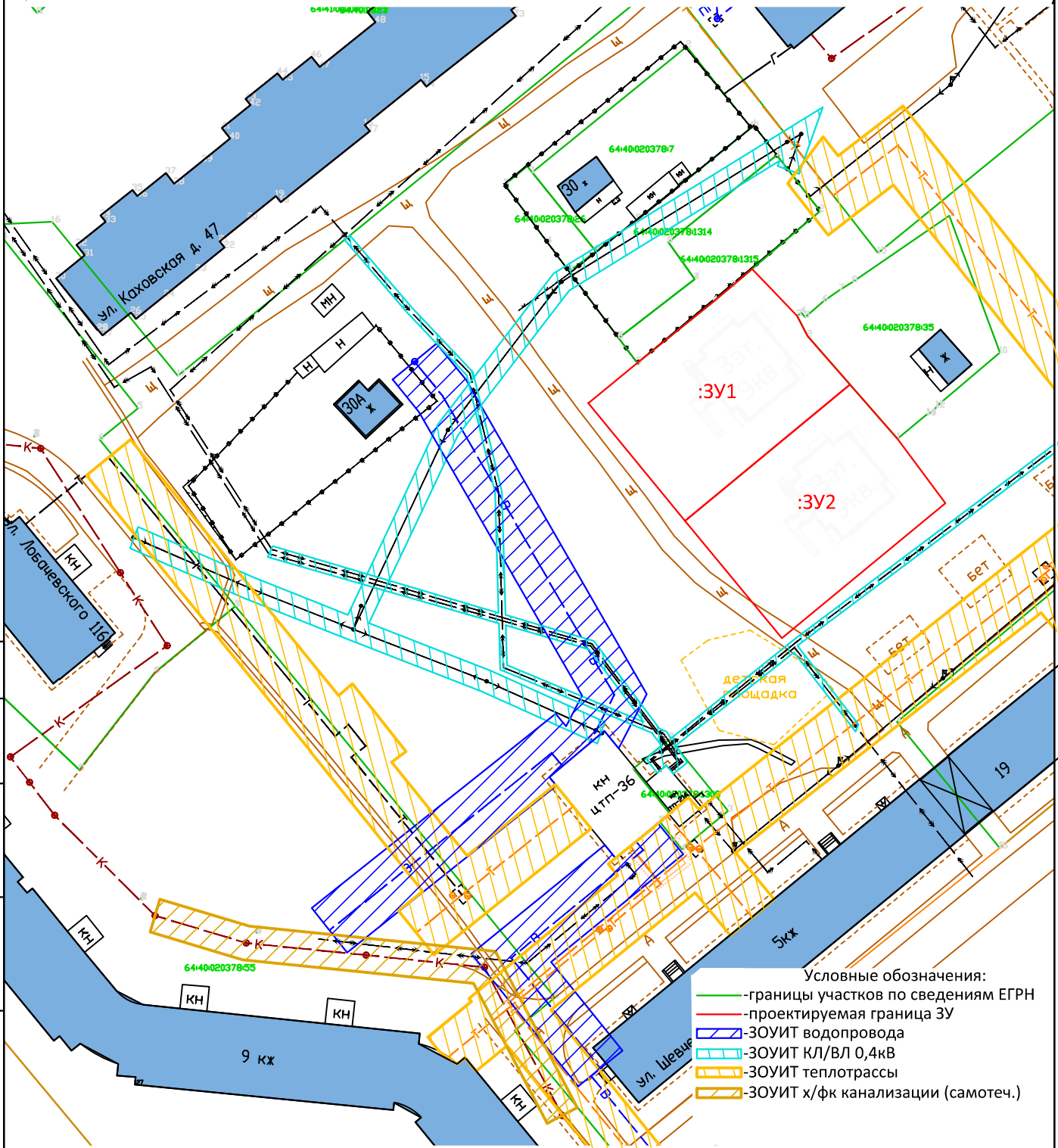
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	1	2

ООО "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВЫЙ БУРО"

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



- Условные обозначения:
- границы участков по сведениям ЕГРН
 - проектируемая граница ЗУ
 - ЗОУИТ водопровода
 - ЗОУИТ КЛ/ВЛ 0,4кВ
 - ЗОУИТ теплотрассы
 - ЗОУИТ х/фк канализации (самотеч.)

Заказчик: КОМИТЕТ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТЬЮ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АДМИНИСТРАЦИИ БМР

Проект межевания территории площадью 1Га, ограниченной многоквартирными домами по адресу ул. Каховская, 47, ул. Шевченко, 23,17,19,21, Лобачевского 120 в г. Балаково

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Стадия	Лист	Листов
ПМТ	2	2

ООО "ПРОЕКТНО-КАДАСТРОВОЕ БЮРО"