

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БТИ»**

ЗАКАЗЧИК: ООО Специализированный застройщик Группа
Компании «Кронверк»

ОБЪЕКТ: Проект межевания территории 3 «Г» микрорайона в
границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной
застройки микрорайона №3 г. Балаково»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ШИФР: 01-22- ПМТ

**БАЛАКОВО
2022г.**

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«БТИ»**

ЗАКАЗЧИК: ООО Специализированный застройщик Группа
Компании «Кронверк»

ОБЪЕКТ: Проект межевания территории 3 «Г» микрорайона в
границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной
застройки микрорайона №3 г. Балаково»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(основная часть)**

ШИФР: 01-22- ПМТ

Руководитель

Соколов Н.Н.






**БАЛАКОВО
2022г.**

СОДЕРЖАНИЕ

1. Состав проекта.
2. Список исполнителей.
3. Введение.
 - 3.1 Исходно-разрешительная документация.
 - 3.2 Общие положения
 - 3.3 Анализ существующего положения.
4. Общая часть.
 - 4.1 Основные положения проекта межевания территории.
 - 4.2 Положение о схемах расположения объектов культурного наследия.
 - 4.3 Положение об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект межевания
 - 4.4 Положение о схемах расположения зон с особыми условиями использования территорий.
5. Графическая часть.
 - 5.1 Обзорная схема
 - 5.2 Чертеж межевания территории.
 - 5.3 Сведения о границах территории и образуемых земельных участках



						01-22-ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание проекта	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Минияров			03.02		П	3	75
Проверил		Соколов			03.02				
Н. контр.		Соколов			03.02		ООО «БТИ» г. Балаково, 2022г.		

1. СОСТАВ ПРОЕКТА

01-22- ПМТ, 10 листов	Пояснительная записка
01-22- ПМТ, 3 листа	Графическая часть
01-22- ПМТ, 60 листов	Используемые документы

						01-22-ПМТ	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

2. СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Генеральный директор (кадастровый инженер)

Соколов Н.Н.

Геодезист (кадастровый инженер)

Минияров Ю.Ш.

3. ВВЕДЕНИЕ

3.1 Исходно-разрешительная документация.

Планировочная документация на территорию разрабатывается на основании:

1. Топографическая съемка, выполненная в масштабе 1:500.
2. СНиП 11-89-90 «Генеральные планы промышленных предприятий».
4. СП 76.13330.2016 "Электротехнические устройства".
5. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*.
6. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования» .
7. СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».
8. Градостроительный Кодекс Российской Федерации.
9. Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".
10. Приказ Госстроя РФ от 30 декабря 1999 г. N 168 "Об утверждении "Правил технической эксплуатации систем и сооружений коммунального водоснабжения и канализации".
11. Приказом Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
12. Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".
13. Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".
14. Постановление Администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 3986 от 12.11.2021г. «О подготовке документации по планировке территории;

						01-22-ПМТ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

15. Правила землепользования и застройки муниципального образования город Балаково, утвержденные Советом муниципального образования город Балаково от 23.05.2011г. №311.

Проект выполнен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации, Сводом правил СП 42.13330.2016, "СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820), РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами, и действующими нормативными актами Российской Федерации, с учётом сведений единого государственного реестра недвижимости в отношении кадастрового квартала 64:40:020301 и расположенных в его границах земельных участков, ЗОУИТ и объектах капитального строительства.

Основанием для разработки Проекта межевания территории является постановление Администрации Балаковского муниципального района Саратовской области № 3986 от 12.11.2021г. «О подготовке документации по планировке территории».

Проект межевания территории земельного участка выполнен на топографической съемке М 1:500, выполненной ООО «Базис» в 2021г. Система высот Балтийская, система координат местная СК 64 зона 3.

Настоящий проект межевания территории выполнен ООО «БТИ».

						01-22-ПМТ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3.2 Общие положения.

В соответствии со статьёй 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Настоящим проектом межевания территории предусматриваются действия по определению местоположения границ, образуемых земельных участков под объекты капитального строительства, действия по установлению границ земельных участков, которые после образования будут иметь вид разрешённого использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». Границы таких земельных участков определяются с учетом планировочных решений, границ территориальных зон, существующих земельных участков и красных линий. Проект межевания территории выполнен в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее также - ЕГРН) - СК 64 зона 3.

Определение размеров образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами. При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № 2020 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Результаты реализации решений по межеванию территории с установлением обоснованных и корректных границ земельных участков ориентированы на реализацию решений проекта планировки территории, и направлены на формирование земельных участков под строительство многоквартирных домов.

						01-22-ПМТ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

3.3 Анализ существующего положения

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков на территории муниципального образования город Балаково Саратовской области в границах элементов планировочной структуры 3 «Г» микрорайон, в границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной застройки в кадастровом квартале 64:40:020301.

В границы вышеуказанной территории входят ниже перечисленные земельные участки:

Перечень земельных участков, входящих в границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания.

Кадастровый номер земельного участка	Правообладатель, вид права	Вид разрешённого использования
64:40:020301:3150	Муниципальное образование г. Балаково Саратовской области, собственность; Атаева Елена Викторовна (аренда)	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки
64:40:020301:4153	Муниципальное образование г. Балаково Саратовской области, собственность	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки
64:40:020301:4992	Муниципальное образование город Балаково Саратовской области, собственность	Под жилую застройку многоэтажную
64:40:020301:55	Муниципальное образование г. Балаково Саратовской области, собственность; Атаева Елена Викторовна (аренда)	Для многоэтажной жилой застройки
64:40:020301:115	Муниципальное образование г. Балаково Саратовской области, собственность	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки

						01-22-ПМТ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

64:40:020301:114	Муниципальное образование г.Балаково Саратовской области, собственность	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки
64:40:020301:3438	Муниципальное образование г.Балаково Саратовской области, собственность	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
64:40:020301:146	Балаковский муниципальный район Саратовской области, собственность	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования
64:40:020301:147	Балаковский муниципальный район Саратовской области, собственность	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования
64:40:000000:17828	Балаковский муниципальный район Саратовской области, собственность	Для размещения объектов образования
64:40:000000:54	Муниципальное образование г.Балаково Саратовской области, собственность; Жилищно-строительный кооператив "Монолит", аренда	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки

а также земли, права на которые не разграничены.

Согласно карте градостроительного зонирования муниципального образования, город Балаково, а также Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Балаково, утвержденным решением Совета муниципального образования город Балаково №311 от 23.09.2011г, территория в отношении которой разработан проект межевания расположена в территориальной зоне Ж1 - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), реестровый номер 64:40-7.54.

						01-22-ПМТ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Основные положения проекта межевания территории.

Проект межевания территории подготовлен с целью определения границ образуемых земельных участков в соответствии с действующими градостроительными регламентами применительно к территории 3 «Г» микрорайон, в границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной застройки микрорайона №3 г.Балаково сведения о которой, в том числе и перечень координат характерных точек этих границ изложены в графической части проекта межевания территории: на чертеже межевания территории и сведениях о границах территории и образуемых земельных участках.

В рамках реализации настоящего проекта межевания территории будет образовано 4 земельных участка:

№ п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Способ образования	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.
1	:52:ЗУ1	Раздел земельного участка с кадастровым номером 64:40:020301:52 с сохранением исходного в изменённых границах	1035
2	:ЗУ1	Образование земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности	1488
3	:ЗУ2	Образование земельного участка из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности	572
4	:ЗУ3	Объединение земельных участков :52:ЗУ1, :ЗУ1, :ЗУ2, 64:40:020301:3150, 64:40:020301:4153, 64:40:020301:4992, 64:40:020301:55, 64:40:020301:115, 64:40:020301:114, 64:40:020301:3438, 64:40:020301:146, 64:40:020301:147, 64:40:000000:17828,	44390

Местоположение красных линий в границах застроенной территории меняться не будет, сведения об их местоположении, в том числе координаты поворотных точек, в системе координат предусмотренной для ведения ЕГРН отображено на чертеже межевания территории.

						01-22-ПМТ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

В обоснование проекта межевания территории на чертеже межевания территории на основании сведений единого государственного реестра недвижимости приведены границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, существующие объекты капитального строительства.

Особо охраняемые природные объекты, объекты культурного наследия, лесничества на территории, в отношении которой разработан проект межевания отсутствуют, соответственно материалы по определению их местоположения не использовались.

						01-22-ПМТ	Лист
							12
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

4.2 Положение о схемах расположения объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного Кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Территория, в отношении которой разработан настоящий проект межевания территории не расположена в зоне культурного наследия.

						01-22-ПМТ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

**4.3 Положение об объектах капитального строительства,
расположенных в границы территории, в отношении которой
подготовлен проект межевания.**

В границах территории 3 «Г» микрорайон, в границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной застройки микрорайона №3 г.Балаково в кадастровом квартале 64:40:020301 по сведениям единого государственного реестра недвижимости и материалам проведённых инженерных изысканий расположены нижеприведённые объекты капитального строительства.

**Объекты капитального строительства, расположенные в границы территории, в
отношении которой подготовлен проект межевания**

№ п/п	Кадастровый номер сооружения по сведениям ЕГРН	Наименование объекта капитального строительства
1	64:40:020301:3972	Сооружения электроэнергетики
2	64:40:000000:16849	Иное сооружение
3	64:40:020301:3957	Сооружения канализации
4	64:40:020301:3964	Сооружения канализации
5	64:40:020301:3958	Сооружения канализации
6	64:40:020301:3960	Сооружения канализации
7	64:40:020301:3971	Объект незавершенного строительства
8	-	Подземный кабель связи
9	-	Надземный газопровод н.д.
10	-	Воздушная линия электропередач 0,4 кВ

4.4 Положение о схемах расположения зон с особыми условиями использования территорий.

В границах территории 3 «Г» микрорайон, в границах улиц: Волжская, Строительная и 5 этажной застройки микрорайона №3 г.Балаково в кадастровом квартале 64:40:020301 по сведениям единого государственного реестра недвижимости и материалам проведённых инженерных изысканий расположены нижеприведённые зоны с особыми условиями использования территории.

Зоны с особыми условиями использования территорий по сведениям ЕГРН, расположенные в пределах территории, в отношении которой разработан проект межевания территории

№ п/п	Реестровый номер ЗОУИТ по сведениям ЕГРН	Наименование зоны с особыми условиями использования территории
1	64:40-6.318	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-10кВ (п/ст Сазанлей ф.6 ВЛ-10кВ-КТПЗ"Г"м-н), длина 194 м. ,класс напряжения 10кВ, кабельная линия, расположенная по адресу: Саратовская обл., г.Балаково, 3"Г"микр-н, район пересечения ул.Строительная и Волжская
2	64:40-6.231	Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: КЛ-0,4 кВ от КТП-1 (3"Г") и КТП-2 (3"Г") (ТП 3-18) до котельной, длина 86м, класс напр. 0,4кВ, кабельная линия, расположенная по адресу: Саратовская область, г. Балаково, 3"Г" микрорайон
3	64:40-6.535	Охранная зона коммунальных тепловых сетей: «Магистральные и внутриквартальные участки тепловых сетей от ТК-1/69 (ТМС 2Ду400 по ул. Заречная) до ТК-1-2 в г. Балаково»

						01-22-ПМТ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		