

Приложение к Решению Совета
депутатов муниципального
образования город Балашов
№ _____ от _____ 2025г.

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Ограниченной границами кадастрового квартала с
К№64:41:411305 и границами территориальной зоны
П1, реестровый номер 64:41-7.420**

г.Балашов 2025 год.

Кадастровый инженер _____ Солянин К.В.

Состав проекта межевания территории:

1 Часть. Основная часть

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Номера листов
	Текстовая часть	
1.1	Положения проекта межевания территории	3,4
1.2	Характеристика территории	5
1.3	Цели и задачи проекта межевания территории	6
1.4	Способы образования земельных участков	7
1.5	Виды разрешенного использования и площадь образуемых земельных участков	8,9
1.6	Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков	10,15
1.7	заключение	16
	Чертежи межевания территории	
4.	Границы образуемых земельных участков 1 Этап	б/н
5.	Границы образуемых земельных участков 2 Этап	б/н
2. Часть, материалы по обоснованию проекта межевания территории		
7.	Границы существующих земельных участков	б/н
8.	Схема территориального зонирования	б/н

1.1 Положения проекта межевания территории

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1. Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Настоящий проект межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала К№64:41:411305 и границами территориальной зоны П1 реестровый номер 64:41-7.420, города Балашов, разработан в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изм. вступ. в силу с 01.07.2019 г.);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;

- Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
- Федеральным законом №189-ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г.
- Законом Саратовской области от 28 октября 2011 г. № 157-ЗСО «О внесении изменений в Закон Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области»;
- Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования г.Балашов, утвержденных Решением Совета муниципального образования город Балашов Балашовского муниципального района Саратовской области: "Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Балашов" №7/3 от 06.12.2023г., опубликованном на сайте <https://balashovadmin.ru/>
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденные постановлением правительства Саратовской области от 25 декабря 2017 года № 679-П (с изменениями на 10 июля 2018 г.);
- Сводом правил СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Минстроя России от 30 декабря 2016 г. N 1034/пр);
- РДС 30-201-98 и другими строительными нормами и правилами и действующими нормативными актами Российской Федерации.

1.2 Характеристика территории

Территория ограничена, границей территориальной зоны - П1 (Производственная зона) и границами кадастрового квартала К№64:41:411305 Согласно действующим Правилам землепользования и застройки муниципального образования г.Балашов на основании карты градостроительного зонирования территории муниципального образования г.Балашов, рассматриваемая, в настоящем проекте межевания, территория квартала городской застройки, расположена в пределах территориальной зоны:

П1 – Производственная зона, реестровый номер 64:41-7.420

В соответствии с кадастровым делением территории, рассматриваемая в настоящем проекте территория расположена в пределах кадастрового квартала 64:41:411305

Категория земель рассматриваемой в данном проекте межевания территории: земли населенных пунктов.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости: МСК-64, зона 1

1.3 Цели и задачи проекта межевания территории

С 1 марта 2015 года согласно статьи 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры, возможно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Цели и задачи проекта:

- ❖ обеспечение устойчивого развития территорий
- ❖ образование земельных участков путем перераспределения
- ❖ образование земельных участков их земель находящихся в государственной или муниципальной собственности

В настоящем проекте межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала К№64:41:411305 и границами территориальной зоны П1 реестровый номер 64:41-7.420 г.Балашова, Балашовского муниципального образования Саратовской области

- ❖ предусматривается 2 Этапа работ:

На 1-м этапе было предложено:

- образование 2-х земельных участков.

Главной задачей 1-го этапа проекта межевания территории, является образование одного земельного участка

Участок № 1 – 64:41:411305:102:ЗУ1, образуется путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:102 (частная собственность) с землями находящимися в муниципальной собственности

Участок № 2 – 64:41:411305:20:ЗУ2, путем перераспределения существующего земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:20 (частная собственность) с землями находящимися в муниципальной собственности

1.3 Цели и задачи проекта межевания территории

На 2-м этапе было предложено:— образование 2-х земельных участков

1.4 Способы образования земельных участков

1 ЭТАП

Границы земельного участка №1 – 64:41:411305:102:ЗУ1 площадью 91529 кв.м образуются путем

перераспределения земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:120 (частная собственность) площадью 78504 кв.м расположенного по адресу: Саратовская область, г.Балашов, ул.Ленина, д.158А с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности в результате данного перераспределения земельный участок с К№64:41:41:411305:120 увеличивается на 13025 кв.м

Границы земельного участка №2 – 64:41:411305:20:ЗУ2 площадью 4707 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:20 (частная собственность) площадью 4272 кв.м расположенного по адресу: иСаратовская обл., г.Балашов, ул.Степана Разина, д.23 с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности в результате данного перераспределения земельный участок с К№64:41:41:411305:20 увеличивается на 435 кв.м

1.5 Вид разрешенного использования и площадь образуемых земельных участков

1 ЭТАП

№ на ЧМТ	Условное обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Площадь ЗУ, м2	Код ВРИ по классификатору
1	2	3	4	5
1	64:41:411305:102:ЗУ1	для осуществления производственной деятельности	91529	6.0

2	64:41:411305:20	Для производственной деятельности (земельный участок под промышленными объектами)	4707	6.0
---	-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------	------	-----

2 ЭТАП

№ на ЧМТ	Условное обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки	Площадь ЗУ, м2	Код ВРИ по классификатору
1	2	3	4	5
1	64:41:411305:102:ЗУ1	для осуществления производственной деятельности	91529	6.0
2	64:41:411305:20	Для производственной деятельности (земельный участок под промышленными объектами)	4707	6.0

*Согласно ст.48.1 Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Балашов" (далее по тексту - Правила) в случае если земельные участки образуются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставляются в порядке статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, находящиеся на таких земельных участках, и на момент образования и предоставления земельные участки имеют вид разрешенного использования, не соответствующий Правилам, земельные участки образуются и предоставляются гражданам и юридическим лицам с существующими на момент их образования разрешенными видами использования расположенных на них зданий, строений, сооружений (фактическое землепользование). При этом фактические виды разрешенного использования объектов недвижимости устанавливаются на основании видов разрешенного использования, предусмотренных действующими Правилами.

1.6 Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков

1 ЭТАП

№ 1 – 64:41:411321:3У1	
X	Y
496213.29	1306493.95
496218.71	1306485.33
496290.80	1306409.07
496300.73	1306401.86
496297.75	1306398.77
496303.86	1306392.13
496308.51	1306387.08
496309.68	1306384.87
496310.82	1306382.76
496453.30	1306491.35
496474.61	1306475.00
496496.78	1306457.97
496500.26	1306453.25
496550.24	1306416.72
496555.74	1306412.73
496597.66	1306477.03
496615.17	1306503.12
496616.86	1306502.12
496620.68	1306508.04
496621.33	1306510.02
496631.55	1306526.46
496645.88	1306546.99
496640.03	1306550.95
496643.35	1306556.04
496624.48	1306568.86
496665.01	1306615.00
496644.60	1306637.47
496640.00	1306642.61
496663.45	1306679.40
496621.18	1306693.42
496583.35	1306703.15
496589.55	1306762.74
496587.11	1306763.05
496586.93	1306761.39
496578.38	1306762.46
496578.58	1306764.05
496546.40	1306767.89
496546.83	1306771.51
496543.30	1306773.29
496542.36	1306791.57
496541.66	1306814.65
496549.06	1306831.49
496529.35	1306836.31
496510.48	1306838.45
496521.95	1306794.26
496563.02	1306649.86
496572.29	1306630.99
496584.57	1306611.17
306577.63	1306577.63

1.6 Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков

496613.10	1306574.58
496583.70	1306602.16
496565.25	1306633.89
496554.89	1306658.74
496532.84	1306732.42
496539.44	1306620.52
496525.86	1306591.33
496492.50	1306546.85
496436.45	1306481.06
496384.01	1306442.31
496382.96	1306446.29
496422.54	1306474.86
496439.30	1306492.10
496462.51	1306519.24
496491.79	1306553.46
496497.32	1306559.92
496521.81	1306595.27
496532.37	1306625.42
496531.83	1306663.41
496527.04	1306718.34
496511.89	1306659.12
496482.92	1306587.71
496479.91	1306588.67
496504.02	1306650.01
496523.94	1306725.29
496524.71	1306741.30
496505.31	1306839.01
496496.27	1306841.88
496495.40	1306832.87
496504.43	1306691.01
496501.01	1306650.97
496496.03	1306649.90
496495.24	1306634.89
496489.46	1306619.80
496476.95	1306585.63
496392.37	1306487.42
496358.82	1306455.94
496356.78	1306458.91
496392.27	1306494.42
496467.05	1306578.49
496475.79	1306596.61
496487.40	1306623.77
496491.00	1306651.82
496490.38	1306694.81
496485.91	1306657.75
496480.17	1306639.67
496459.62	1306608.38
496438.23	1306566.07
496414.69	1306534.74
496342.90	1306450.71
496338.85	1306453.66
496364.83	1306484.76
496413.28	1306542.77
496429.29	1306561.95

1.6 Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков

496454.63	1306608.31
496470.28	1306632.53
496478.05	1306648.64
496479.90	1306658.66
496465.26	1306633.46
496299.05	1306440.09
496294.01	1306443.01
496464.21	1306637.44
496473.92	1306657.58
496482.64	1306676.70
496485.74	1306739.74
496477.23	1306705.62
496468.56	1306682.50
496454.88	1306660.31
496262.99	1306444.57
496258.95	1306447.51
496450.84	1306663.25
496445.75	1306669.17
496458.43	1306691.35
496468.14	1306711.49
496478.60	1306749.64
496484.99	1306791.73
496486.63	1306816.75
496484.24	1306843.71
496472.48	1306827.54
496457.25	1306803.16
496395.63	1306719.61
496408.74	1306710.53
496382.70	1306674.13
496378.18	1306677.31
496376.27	1306674.61
496368.10	1306680.36
496363.73	1306675.00
S=91529 кв.м.	
№ 2 – 64:41:411321:3У2	
X	Y
496501.82	1306389.74
496502.51	1306396.67
496453.85	1306457.33
496425.80	1306434.86
496419.16	1306443.01
496388.56	1306418.69
496397.01	1306408.46
496408.61	1306417.96
496420.49	306403.92
496410.87	1306396.19
496425.70	1306378.50
496440.49	1306389.50
496443.26	1306391.76
496482.51	1306382.31
496486.86	1306377.63
S=4707 кв.м.	

2 ЭТАП

№ 1 – 64:41:411321:3У1	
X	Y
496213.29	1306493.95
496218.71	1306485.33
496290.80	1306409.07
496300.73	1306401.86
496297.75	1306398.77
496303.86	1306392.13
496308.51	1306387.08
496309.68	1306384.87
496310.82	1306382.76
496453.30	1306491.35
496474.61	1306475.00
496496.78	1306457.97
496500.26	1306453.25
496550.24	1306416.72
496555.74	1306412.73
496597.66	1306477.03
496615.17	1306503.12
496616.86	1306502.12
496620.68	1306508.04
496621.33	1306510.02
496631.55	1306526.46
496645.88	1306546.99
496640.03	1306550.95
496643.35	1306556.04
496624.48	1306568.86
496665.01	1306615.00
496644.60	1306637.47
496640.00	1306642.61
496663.45	1306679.40
496621.18	1306693.42
496583.35	1306703.15
496589.55	1306762.74
496587.11	1306763.05
496586.93	1306761.39
496578.38	1306762.46
496578.58	1306764.05
496546.40	1306767.89
496546.83	1306771.51
496543.30	1306773.29
496542.36	1306791.57
496541.66	1306814.65
496549.06	1306831.49
496529.35	1306836.31
496510.48	1306838.45
496521.95	1306794.26
496563.02	1306649.86
496572.29	1306630.99
496584.57	1306611.17
306577.63	1306577.63

1.6 Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков

496613.10	1306574.58
-----------	------------

496583.70	1306602.16
496565.25	1306633.89
496554.89	1306658.74
496532.84	1306732.42
496539.44	1306620.52
496525.86	1306591.33
496492.50	1306546.85
496436.45	1306481.06
496384.01	1306442.31
496382.96	1306446.29
496422.54	1306474.86
496439.30	1306492.10
496462.51	1306519.24
496491.79	1306553.46
496497.32	1306559.92
496521.81	1306595.27
496532.37	1306625.42
496531.83	1306663.41
496527.04	1306718.34
496511.89	1306659.12
496482.92	1306587.71
496479.91	1306588.67
496504.02	1306650.01
496523.94	1306725.29
496524.71	1306741.30
496505.31	1306839.01
496496.27	1306841.88
496495.40	1306832.87
496504.43	1306691.01
496501.01	1306650.97
496496.03	1306649.90
496495.24	1306634.89
496489.46	1306619.80
496476.95	1306585.63
496392.37	1306487.42
496358.82	1306455.94
496356.78	1306458.91
496392.27	1306494.42
496467.05	1306578.49
496475.79	1306596.61
496487.40	1306623.77
496491.00	1306651.82
496490.38	1306694.81
496485.91	1306657.75
496480.17	1306639.67
496459.62	1306608.38
496438.23	1306566.07
496414.69	1306534.74
496342.90	1306450.71
496338.85	1306453.66
496364.83	1306484.76
496413.28	1306542.77
496429.29	1306561.95

1.6 Ведомость координат точек границ образуемых земельных участков

496454.63	1306608.31
-----------	------------

496470.28	1306632.53
496478.05	1306648.64
496479.90	1306658.66
496465.26	1306633.46
496299.05	1306440.09
496294.01	1306443.01
496464.21	1306637.44
496473.92	1306657.58
496482.64	1306676.70
496485.74	1306739.74
496477.23	1306705.62
496468.56	1306682.50
496454.88	1306660.31
496262.99	1306444.57
496258.95	1306447.51
496450.84	1306663.25
496445.75	1306669.17
496458.43	1306691.35
496468.14	1306711.49
496478.60	1306749.64
496484.99	1306791.73
496486.63	1306816.75
496484.24	1306843.71
496472.48	1306827.54
496457.25	1306803.16
496395.63	1306719.61
496408.74	1306710.53
496382.70	1306674.13
496378.18	1306677.31
496376.27	1306674.61
496368.10	1306680.36
496363.73	1306675.00
S=91529 KB.M.	
№ 2 – 64:41:411321:3Y2	
X	Y
496501.82	1306389.74
496502.51	1306396.67
496453.85	1306457.33
496425.80	1306434.86
496419.16	1306443.01
496388.56	1306418.69
496397.01	1306408.46
496408.61	1306417.96
496420.49	306403.92
496410.87	1306396.19
496425.70	1306378.50
496440.49	1306389.50
496443.26	1306391.76
496482.51	1306382.31
496486.86	1306377.63
S=4707 KB.M.	

Заключение

В результате проведенных при подготовке проекта межевания территории работ, образуются земельные участки :

1). 64:41:4111305:102:ЗУ1 91529 кв.м образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:102 (частная собственность) площадью 78504 кв.м расположенного по адресу: Саратовская область, г.Балашов, ул.Ленина, д.158А с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности в результате данного перераспределения земельный участок с К№64:41:41:411305:120 увеличивается на 13025 кв.м

2). 64:41:411305:20:ЗУ2 площадью 4707 кв.м образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 64:41:411305:20 (частная собственность) площадью 4272 кв.м расположенного по адресу: и Саратовская обл., г.Балашов, ул.Степана Разина, д.23 с землями находящимися в государственной или муниципальной собственности в результате данного перераспределения земельный участок с К№64:41:41:411305:20 увеличивается на 435 кв.м

При проведении кадастровых работ была выявлена ошибка в определении границ территориальных зон участвующих в данном проекте межевания территории. Часть территориальной зоны Ж1 (реестровый №64:41-7.415) фактически находится на территории, соответствующей виду фактического использования территориальной зоне П1 (производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры). Данный вывод обоснован тем обстоятельством, что земельный участок №1 (расположенный по адресу : Саратовская область, г.Балашов, ул.Ленина, д.158А) огорожен капитальным забором , установленным во времена постройки , т.е. в 1962г. и часть территории относящейся по сведениям ЕГРН к территориальной зоне Ж1 находится в границах огороженной территории предприятия. Данная часть (обозначена в приложениях) участвует в перераспределении, соответственно ошибка может быть исправлена при утверждении данного проекта межевания решением Совета муниципального образования г.Балашов.

Кадастровый инженер _____ Солянин К.