

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Проект межевания территории  
по ул. Коммунальная, в городе Ершове Саратовской области  
ограниченной границей кадастрового квартала 64:13: 005706**

**Основная часть**

**Заказчик: Амбардзян Г. О.**

**Исполнитель : ООО «Городской центр недвижимости»**

**Директор Агапкин А. А.**

**г. Ершов. 2021 год**

## Содержание

№ п/п	Наименование раздела	масштаб	Номер страницы
1	Общая часть	-	
2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	-	
2.1	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.	-	
2.2	Цель разработки проекта межевания	-	
2.3	Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков	-	
2.4	Экспликация образуемых и существующих земельных участков	-	
2.5	Таблица координат поворотных точек формируемых и уточняемых земельных участков	-	
<b>Графическая часть</b>			
1	Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре г. Ершов	б/м	
2	Проект межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала 64:13:005706. Чертеж межевания территории	1:500	
3	Проектный план 64:13:005706:ЗУ1	1:500	
4	Постановление Администрации Ершовского муниципального района Саратовской области № 164 от 16.03.2021 года «О подготовке градостроительной документации»		

### 1. Общая часть

Проект межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала 64:13:005706 в городе Ершов разработан в соответствии с действующими

законодательными актами в области градостроительной и землеустроительной деятельности:

- 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 недвижимости»;
- Закон Саратовской области от 9.10.2006 г. № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области (с изменениями)»;
- Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области, утвержденный решением Совета МО г. Ершов от 25.05.2017 №53-304;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Ершов Ершовского муниципального района Саратовской области;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденными постановлением Правительства Саратовской области от 25.12.2017 № 679-П;
- 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;
- Постановление Администрации Ершовского муниципального района Саратовской области № 164 от 16.03.2021 года «О подготовке градостроительной документации»;
- ;

## **2. Материалы по обоснованию проекта межевания**

### **2.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.**

Территория, рассматриваемая в настоящем проекте межевания, определена Постановлением Администрации Ершовского муниципального района Саратовской области № 164 от 16.03.2021 года «О подготовке градостроительной документации» относится к категории земель населенных пунктов и представляет собой элемент планировочной структуры, застроенный индивидуальными и многоквартирными жилыми домами.

Согласно приказу министерства культуры Саратовской области от 19.06.2001г. № 1-10/177

на территории межевания отсутствуют объекты культурного наследия.

Проект межевания выполнен по заказу Амбарданын Г. О.

Подготовка проекта связана с необходимостью образования земельного участка под строительство магазина по адресу: Саратовская область, г. Ершов, по ул. Коммунальная

В соответствии с кадастровым делением территории муниципального образования Ершов, рассматриваемая в настоящем проекте территория, расположена в пределах кадастрового квартала 64:13:005706, в территориальных зонах Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами )

## **2.2 Цель разработки проекта межевания**

Проект межевания территории разрабатывается в целях образования земельного участка под строительство магазина по адресу: Саратовская область, г. Ершов, по ул. Коммунальная

В процессе подготовки проекта межевания территории определены местоположения границ, образуемого земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами и техническими регламентами.

С 1 марта 2015 года согласно п.3 части 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах элемента планировочной структуры, застроенного индивидуальными и многоквартирными домами исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

На чертеже межевания территории показаны:

- 1) красные линии (границы красных линий не утверждены Администрацией Ершовского муниципального района Саратовской области);
- 2) границы вновь сформированных земельных участков;
- 3) границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Основная цель настоящего проекта – образование земельного участка под строительство магазина по адресу: Саратовская область, г. Ершов, по ул. Коммунальная

## 2.2. Планировочное обоснование местоположения границ земельного участка

Территория, рассматриваемая в настоящем проекте межевания, определена Постановлением Администрации Ершовского муниципального района Саратовской области № 164 от 16.03.2021 года «О подготовке градостроительной документации»;

Образованный, в проекте межевания, земельный участок расположен в пределах территориальных зон Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами )

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 400 до 2500 кв. м;
- площадь земельного участка предназначенная для строительства магазина регламентируется ПЗЗ г. Ершов, площадь земельного участка от 400 до 20000 кв. м; фактическая площадь определяется в соответствии с проектом межевания и проектом строительства здания, в соответствии с градостроительными регламентами

На территории ранее сформировано и поставлено на государственный кадастровый учет 20 земельных участков.

Проектом предлагается образовать 1 (один) земельный участок :ЗУ1;

Земельный участок с условным номером :ЗУ1, по адресу: Саратовская область, г.Ершов, ул. Коммунальная, предлагается образовать с разрешенным использованием: малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Метод образования земельного участка – перераспределения земель общего пользования с земельным участком 64:13:005706:251. Земельный участок 64:13:005706:251 прекращает свое существование. На образуемом земельном участке расположено нежилое здание (магазин), кадастровый номер 64:13:005706:38.

Доступ к земельному участку будет осуществляться с ул. Коммунальная через территорию общего пользования. Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

## 2.3. Экспликация образуемых и существующих земельных участков.

№ п/п	Кадастровый (условный) номер земельного участка в соответствии с чертежом межевания территории.	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с	Площадь земельного участка по сведениям	Код ВРИ по классификатору
-------	---	--	---	---------------------------

	Адрес (местоположение)	Правилами землепользования и застройки	ЕГРН / уточненная. кв.м.	
1	2	3	4	5
1	64:13:005706:1 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная, д 7	Для индивидуального жилищного строительства	272	2.1
2	64:13:005706:2 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 12	Для индивидуального жилищного строительства	522	2.1
3	64:13:005706:3 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Интернациональная, д 75	Для индивидуального жилищного строительства	543	2.1
4	64:13:005706:4 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Интернациональная, д 71, 73	Под жилую застройку индивидуальную	409	2.1
5	64:13:005706:5 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 4	Для индивидуального жилищного строительства	449	2.1
6	64:13:005706:8 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 16	Для предпринимательской деятельности	425	4.4
7	64:13:005706:9 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 2П	Для размещения комплексной трансформаторной подстанции	6	
8	64:13:005706:10 (64:13:000000:38) Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов,	Для размещения опор высоковольтных линий электропередач	0	
9	64:13:005706:11	Для размещения опор	0	

	(64:13:000000:38) Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов,	высоковольтных линий электропередач		
10	64:13:005706:12 (64:13:000000:38) Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов	Для размещения опор высоковольтных линий электропередач	0	
11	64:13:005706:13 (64:13:000000:38) Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов	Для размещения опор высоковольтных линий электропередач	0	
12	64:13:005706:14 (64:13:000000:38) Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов	Для размещения опор высоковольтных линий электропередач	0	
13	64:13:005706:15 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов	Для размещения опор высоковольтных линий электропередач	0	
14	64:13:005706:16 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 6	Для индивидуального жилищного строительства	201	2.1
15	64:13:005706:19 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная, д 5	Для индивидуального жилищного строительства	246	2.1
16	64:13:005706:20 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 14	Для индивидуального жилищного строительства	308	2.1
17	64:13:005706:21 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная, д 1	Для индивидуального жилищного строительства	274	2.1
18	64:13:005706:37 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Саратовская, д 8	Для индивидуального жилищного строительства	253	2.1

19	64:13:005706:250 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная, д 3	Для индивидуального жилищного строительства	415	2.1
20	64:13:005706:251 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная, д 13, д 15	Для предпринимательской деятельности, магазины	724	4.4
21	64:13:005706:3У1 Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная	магазины	979	4.4

**2.5. Таблица координат поворотных точек формируемого земельного участка.**



**64:13:004610:3Y1, 979 кв.м.**

<b>№</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	476847.360	3246349.140
2	476848.780	3246371.190
3	476835.590	3246371.850
4	476835.650	3246373.570
5	476826.460	3246373.790
6	476818.010	3246374.000
H1	476807.188	3246374.694
H2	476805.413	3246351.154
13	476813.000	3246350.480
8	476816.020	3246350.310
9	476827.660	3246349.630
10	476827.650	3246349.210
11	476834.100	3246349.003
12	476834.180	3246349.900

## **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**



## Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре г. Ершов

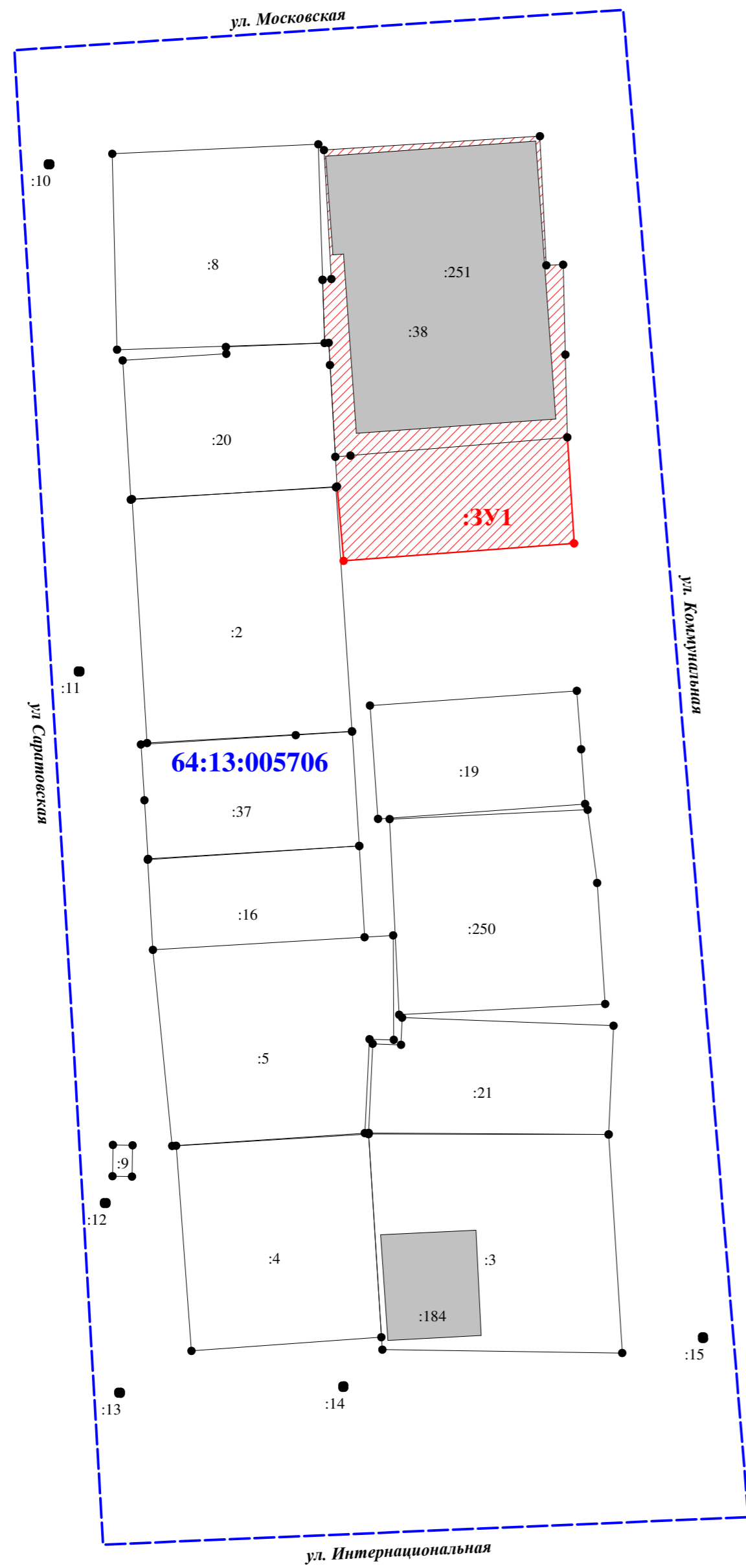


Проектируемая территория межевания

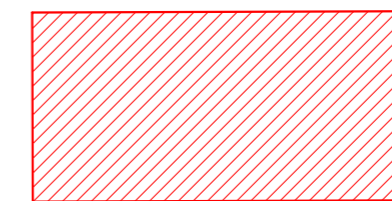
Условные обозначения		
Планир.	Сущ.	
<b>Границы</b>		
		граница муниципального образования
		граница населенного пункта
<b>Жилые зоны</b>		
	Ж1	зона индивидуальной жилой застройки
	Ж2	зона индивидуальной жилой застройки
	Ж3	зона индивидуальной жилой застройки
<b>Общественно-деловая зона</b>		
	О1	зона делового, общественного и коммерческого назначения
	О2	зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	О3	зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
	О4	общественно-деловая зона специального вида
<b>Инженерная и транспортная инфраструктура</b>		
	И	зона инженерной инфраструктуры
	Т	транспортная инфраструктура
		ЖД линия электрифицированная
		дорога общего типа регионального назначения
		дорога в населенном пункте
<b>Зона рекреационного назначения</b>		
	Р	зона рекреационного назначения
<b>Зона специального назначения</b>		
	С1	зона специального назначения, связанная с захоронениями (кладбища)
	С2	зона специального назначения, связанная с размещением ТБО, ЖБО и скотомогильников
<b>Производственные и коммунально-складские зоны</b>		
	П1	производственная зона
	П2	коммунально-складская зона
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>		
	СХ1	зона сельскохозяйственного: угодий
	СХ2	зона занятия объектами сельскохозяйственного назначения
<b>Прочие зоны</b>		
	Топ	территории общего пользования
<b>Поверхностные водные объекты</b>		
		водоем
<b>Планировочные ограничения</b>		
		санитарно-защитная зона
		водоохранная зона
		прибрежная защитная полоса
<b>Территории комплексного и устойчивого развития</b>		
		территория комплексного и устойчивого развития
<b>Памятник историч. культуры и архитектуры</b>		
		памятник

					Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная			
изм	кол	фамилия	подпись	дата	Проект межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала 64:13:005706 Схема расположения проектируемой территории в планировочной структуре г. Ершов	Заказ	Заказчик	дата
Снимал						лист 1	листов 3	
Чертил		Агапкин А.А.			система координат МСК-64 система высот Балтийская масштаб	ООО «Городской центр недвижимости»		
Проверил		Пигачев В. А						

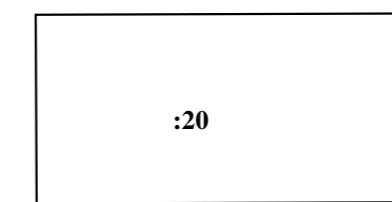
# Проект межевания кадастрового квартала 64:13:005706



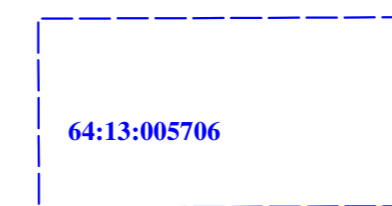
## условные обозначения



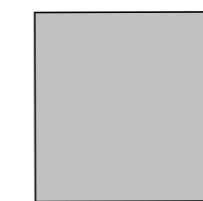
Формируемый земельный участок. Площадь 979 кв.м.



земельный участок сведения о котором внесены в ЕГРН

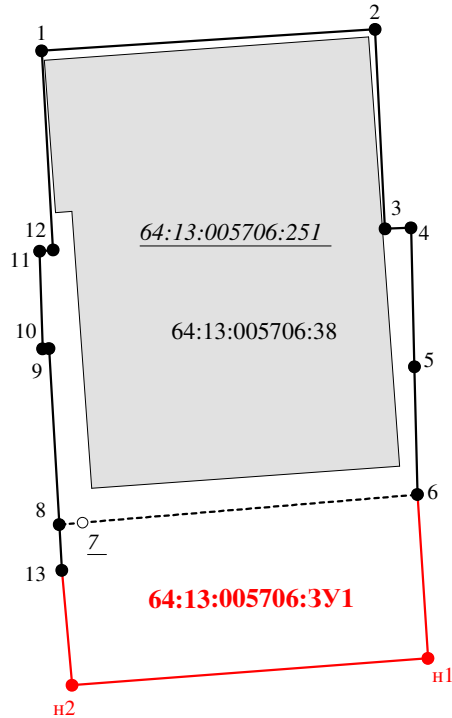


Граница кадастрового квартала



объект капитального строительства сведения о котором внесены в ЕГРН

					Саратовская область, р-н Ершовский, г Ершов, ул Коммунальная				
изм	кол	фамилия	подпись	дата	Проект межевания территории, ограниченной границей кадастрового квартала 64:13:005706	Заказ	Заказчик	дата	
Снимал						лист 1	листов 3		
Чертил		Агапкин А.А.			система координат МСК-64 система высот Балтийская масштаб 1:500	ООО «Городской центр недвижимости»			
Проверил		Пигачев В. А							



Площадь участка 979 кв.м.

Линия	Дир.Угол (DMS)	Длина (м)
1-2	86°18'55"	22.10
11-10	178°09'58"	6.45
11-12	84°55'13"	0.90
12-1	356°41'59"	13.20
15-13	176°40'54"	3.02
2-3	177°08'08"	13.21
3-4	88°00'08"	1.72
4-5	178°37'43"	9.19
5-6	178°34'35"	8.45
6-н1	176°19'50"	10.84
9-10	268°38'10"	0.42
9-15	176°40'54"	11.66
н2-13	354°55'16"	7.62
н2-н1	85°41'16"	23.61

					Саратовская область, р-н Ершовский, г. Ершов, ул. Коммунальная					
изм	кол	фамилия	подпись	дата	Проектный план. 64:13:005706:3У1			Литер	Задание	Вариант
Снимал								лист 1	листов 3	
Чертил					система координат МСК-64			ООО «Городской центр недвижимости»		
Проверил					система высот Балтийская					
					масштаб 1:500					



АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЕРШОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 16.03.2001 № 164  
г. Ершов

О подготовке градостроительной документации

Рассмотрев заявление Амбардьян Г.О. и представленные документы, руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Ершовского муниципального района Саратовской области, администрация Ершовского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Разработать градостроительную документацию для перераспределения границ земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, город Ершов, ул. Коммунальная, д.15.
2. Заказчиком градостроительной документации определить Амбардьян Г.О.
3. Указанную документацию разработать в объеме проекта межевания территории.
4. Разработанную документацию заказчику согласовать в установленном законом порядке.
5. Контроль по исполнению настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ершовского муниципального района Д.П. Усенина.
6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава Ершовского муниципального района  
Верно: начальник отдела делопроизводства

