

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ
ПЕР. СТАРООБРЯДЧЕСКИМ,
УЛ.ЛУНАЧАРСКОГО,
ПЕР.ВОСКРЕСЕНСКИМ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ОМСК 2024





Общество с ограниченной ответственностью

«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИК: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
ПЕР.СТАРООБРЯДЧЕСКИМ, УЛ.ЛУНАЧАРСКОГО,
ПЕР.ВОСКРЕСЕНСКИМ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор

С.В. Мусийчук



Омск 2024

Содержание

1. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	4
2. Обоснование способов образования земельных участков	5
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.....	5
4. Обоснование определения границ публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	5

1. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Местоположение границ образуемых земельных участков установлены в соответствии с проектными решениями, предложенными в проекте межевания территории, с учетом границ территории проектирования, границ планируемого элемента планировочной структуры, проектируемых красных линий, границ земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Согласно пункту 7 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 06.09.2023 № 191), в содержании видов разрешенного использования территориальных зон допускается без отдельного указания для целей реализации положений статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации применять вид разрешенного использования, соответствующий наименованию существующего объекта капитального строительства и классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. Площадь образуемого земельного участка для этих целей может быть меньше предельной минимальной, установленной Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. от 06.09.2023 № 191), при отсутствии возможности образования земельного участка большей площадью.

Порядок формирования земельного участка, находящегося в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме, с целью изменения его границ, в том числе, путем увеличения регулируется Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ) и Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты; границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно части 5 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 89-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 246 ГК РФ любые преобразования земельных участков, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных

домах, возможны при условии соответствующего согласия всех собственников помещений в таком многоквартирном доме.

2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБОВ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Способы образования земельных участков определены в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Размеры образуемых земельных участков определены с учетом предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования, а также границ смежных земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В соответствии с п. 3 ст. 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется:

1) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

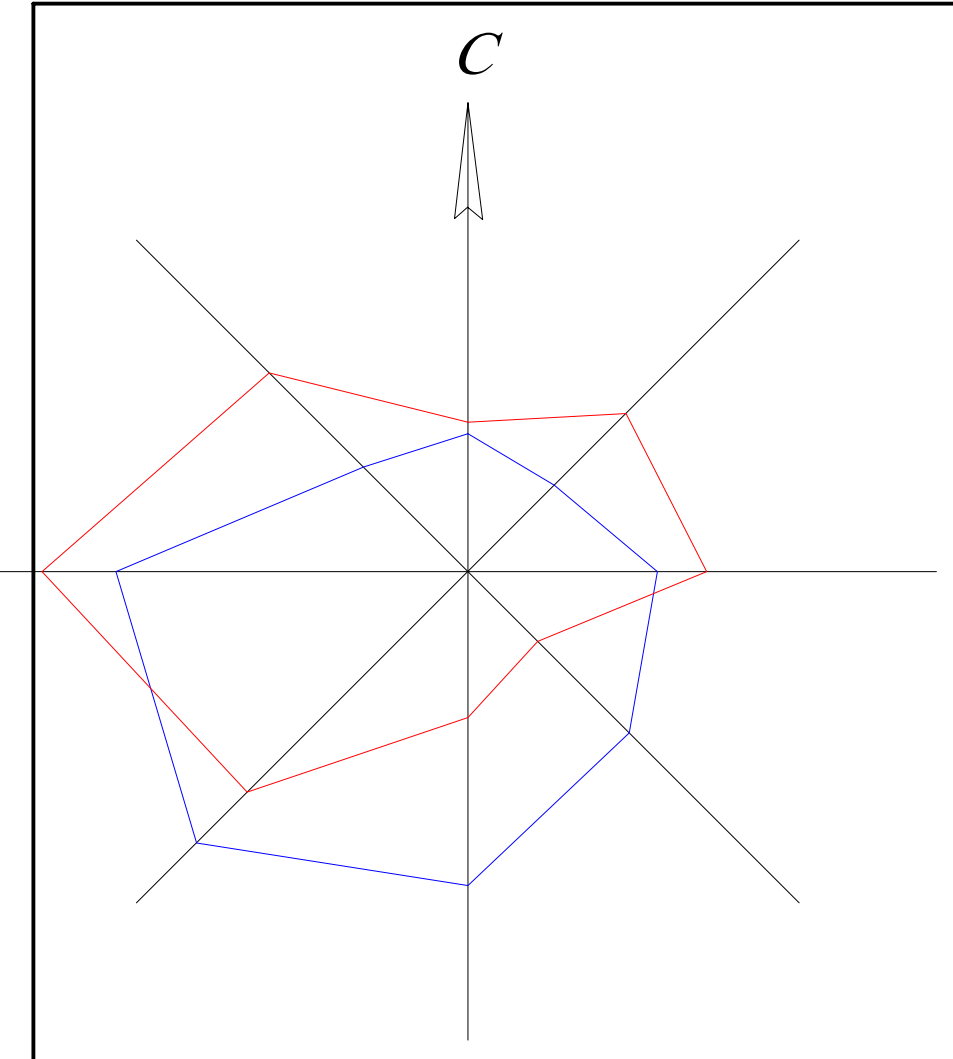
Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Данным проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов.

Публичный сервитут с условным номером ПС2 подлежит установлению в соответствии с пунктом 4 статьи 23 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью прохода или проезда через земельные участки;

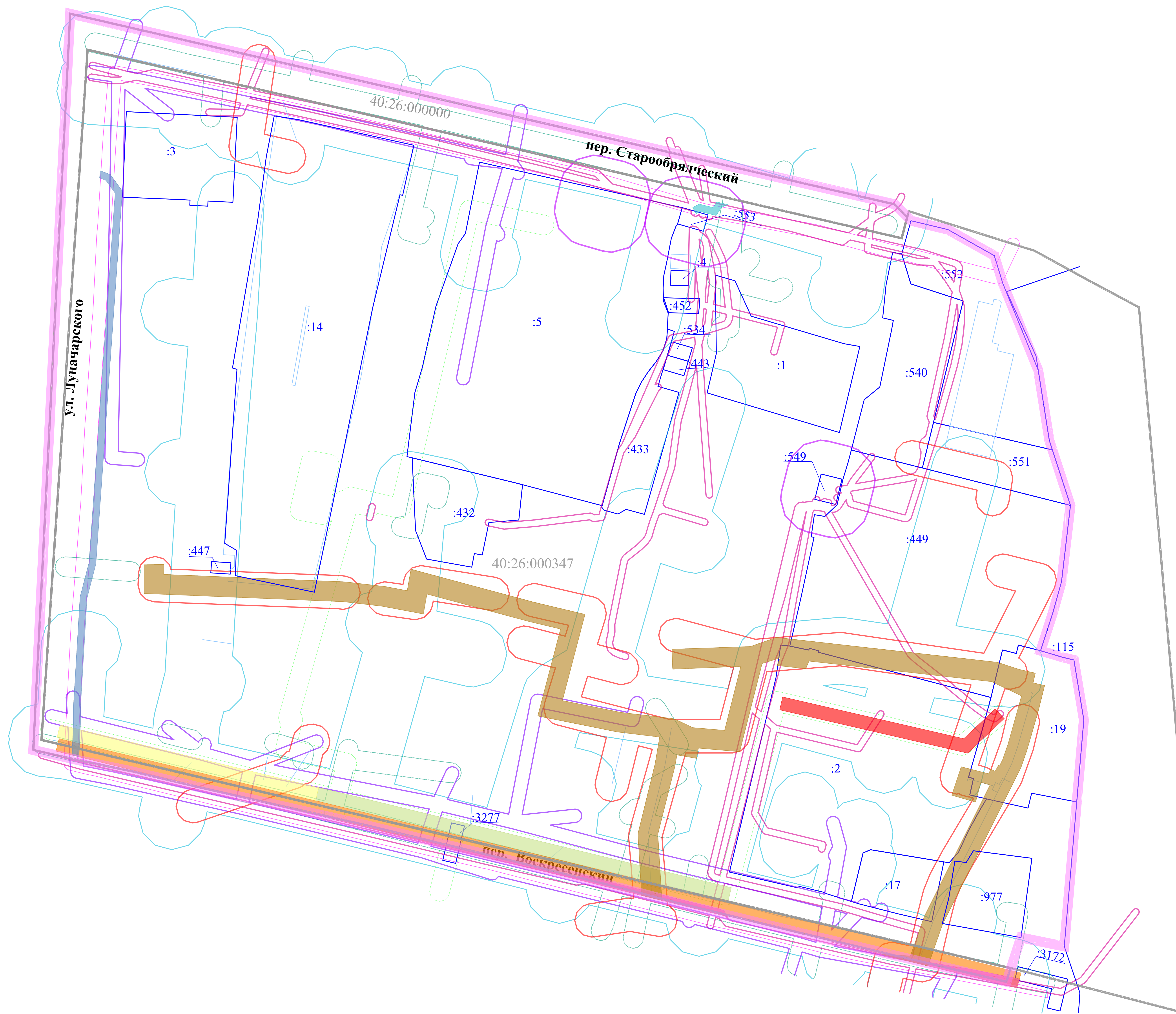
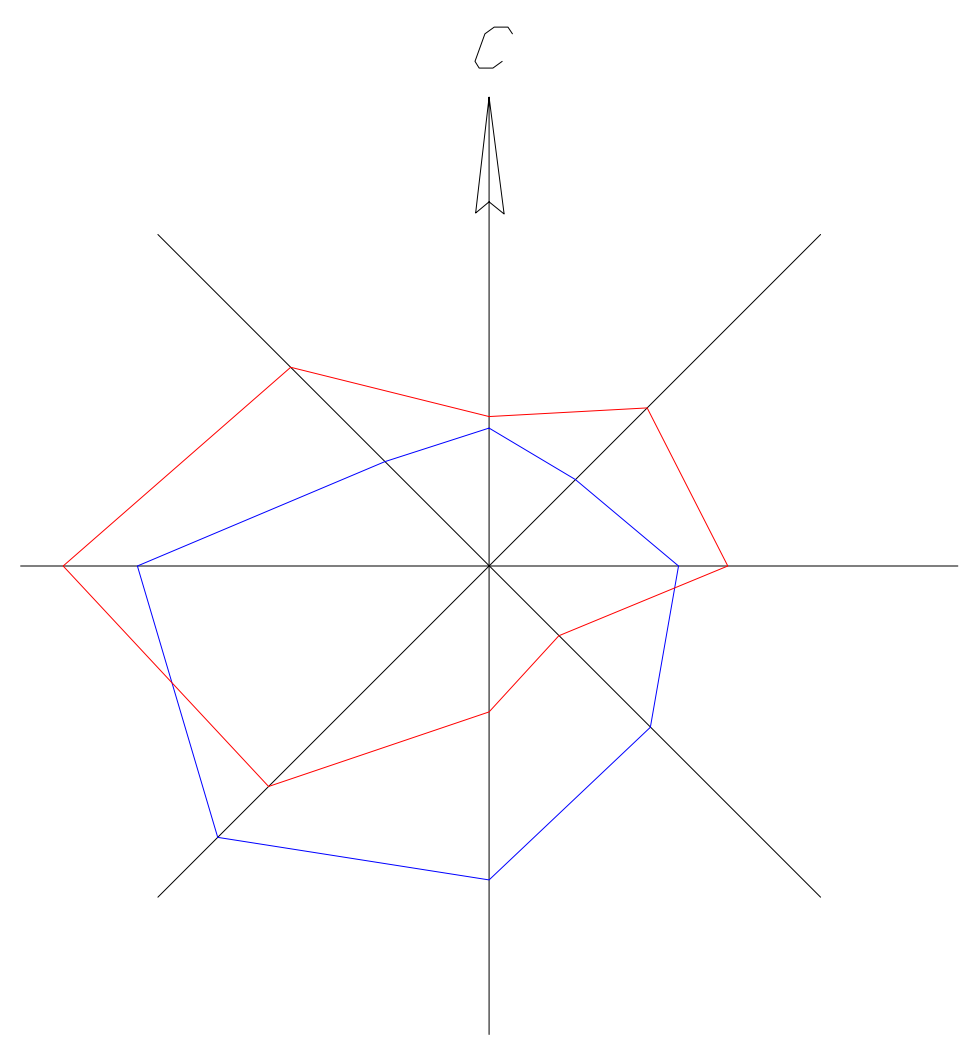
Публичные сервитуты с условными номерами ПС1 подлежат установлению в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью эксплуатации инженерных сетей.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:000347 Границы и номер кадастрового квартала
- :432 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы зон с особыми условиями использования территории

						ПМ 18/2-2024			
						Проект межевания территории, ограниченной пер. Старообрядческий, ул. Луначарского, пер. Воскресенский			
Имя	Фамилия	Лист	Класс	Полн.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Страна	Лист	Листов
Разработчик	Абрамов Д.В.					Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб: 1:500	ИМ	1	4
Проверен	Белкин П.А.						ООО "Терризапроект"		
И. автор	Романов В.В.								
Утвержден	Мухоморов С.В.								



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- Границы и номер кадастрового квартала
- Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы зон с особыми условиями использования территории:**
- Охраняемые зоны:**
- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сетей газопровода среднего давления
- сетей газопровода низкого давления
- ВЛ 0,4 кВ
- тепловых сетей
- КЛ 0,4 кВ
- кабели связи
- трансформаторных подстанций

Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:

- номер: 40:26-6-364
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона «Уличный газопровод», протяженностью 62 м., расположенная по адресу: Калужская область, МО ГО «Город Калуга», г.Калуга, пер.Воскресенский, д.29, до котельной обуванной фабрика /62,40, площадью 284 кв.м.
- номер: 40:26-6-292
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона «Уличный газопровод», протяженностью 80 м., расположенная по адресу: Калужская область, МО ГО «Город Калуга», г.Калуга, пер.Воскресенский, от ул.Луначарского до д.16, площадью 320 кв.м.
- номер: 40:26-6-252
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона «Газопровод», протяженностью 135 м., расположенная по адресу: Калужская область, МО ГО «Город Калуга», г.Калуга, пер.Воскресенский, от д.19 до д.29, площадью 511 кв.м.
- номер: 40:26-6-288
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона «Уличный газопровод», протяженностью 311 м., расположенная по адресу: Калужская область, МО ГО «Город Калуга», г.Калуга, пер.Воскресенский, от ул.Луначарского до ж.д.32, площадью 1242 кв.м.
- номер: 40:26-6-819
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ ПС Восход - ЗТП-91 ф.36, Калужская область, г. Калуга
- номер: 40:26-6-826
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ ЗТП-7 - ЗТП 59, (Калужская область, г.Калуга)
- номер: 40:26-6-827
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ РП-6 - ЗТП-137, (Калужская область, г.Калуга)
- номер: 40:26-6-1236
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона «Тепловая сеть в двухтрубном исполнении от котельной по пер. Воскресенский, д. 29Б»

Имя						Дата			Страна			Лист		
Имя	Кол.уч.	Лист	Клав.	Подп.	Дата	ИМ	2	4	ИМ	2	4	ИМ	2	4
Имя	Кол.уч.	Лист	Клав.	Подп.	Дата	ИМ	2	4	ИМ	2	4	ИМ	2	4
Имя	Кол.уч.	Лист	Клав.	Подп.	Дата	ИМ	2	4	ИМ	2	4	ИМ	2	4

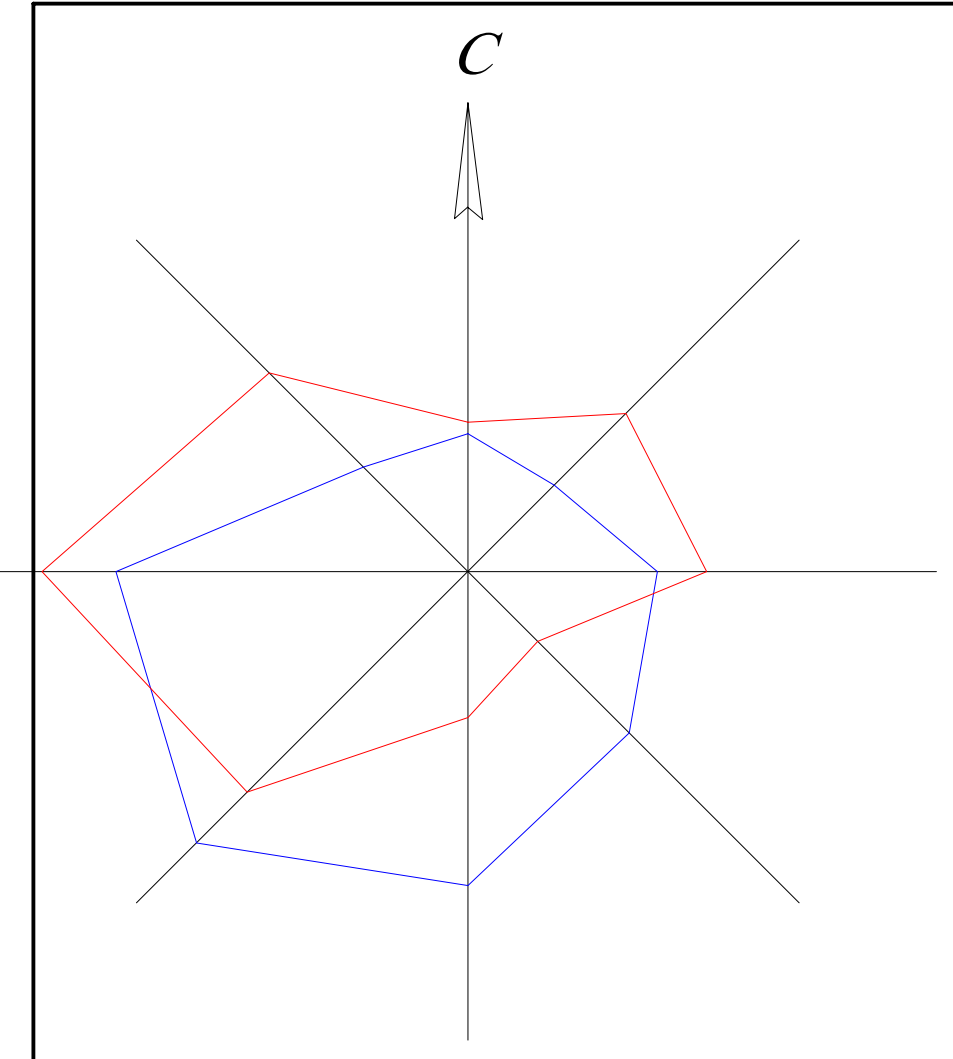
ПМ 18/2-2024

Проект межевания территории, ограниченной пер. Старообрядческий, ул.Луначарского, пер.Воскресенский

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб: 1:500

ООО "Террипроект"



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:000347 Границы и номер кадастрового квартала
- :432 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы зон с особыми условиями использования территории

Местоположение существующих объектов капитального строительства:

Здания, строения, сооружения:

- Жилые дома:**
- малоэтажные многоквартирные
- малоэтажные многоквартирные (аварийные)
- среднеэтажные многоквартирные
- Общественные:**
- административные здания, магазины
- хлебозавод
- Нежилые:**
- хозяйственные постройки, гаражи

Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:

- трансформаторная подстанция
- котельная
- Улицы, проезды:**
-
- Элементы озеленения и благоустройства:**
- тротуары, плиточное покрытие
- площадки для сбора твердых бытовых отходов
- детские площадки

Линейные объекты:

Инженерные сети:

- ВЛ 0,4 кВ
- КЛ 0,4 кВ
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сети самостоятельной хозяйственно-бытовой канализации
- газопровод низкого давления
- газопровод среднего давления
- кабель связи
- тепловые сети
- сети самостоятельнойливневой канализации, труба

Имя						Имя			Имя						
Имя	Кол.уч.	Лист	Класс	Полн.	Дата	Имя	Лист	Класс	Полн.	Дата	Имя	Лист	Класс	Полн.	Дата
Разработчик						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	ИМ	3			ООО "Террапроект"				
Проектировщик						Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб: 1:500									
И. автор															
Утвердил															

ПМ 18/2-2024

Проект межевания территории, ограниченной пер. Старообрядческий, ул. Луначарского, пер. Воскресенский

