



**ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
«РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)**

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калужской области

ул. Салтыкова-Щедрина, д. 121, г. Калуга, 248002

ИНН 7708410783, ОГРН 1227700700633

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦЕ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В  
РАЙОНЕ ГРАБЦЕВСКОГО ШОССЕ**

**Том 2**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Калуга, 2024**

## **СОСТАВ**

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
2. Обоснование способов образования земельных участков
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков
4. Обоснование определения границ публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

## **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. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247.

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.

## **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 публичного сервитута.

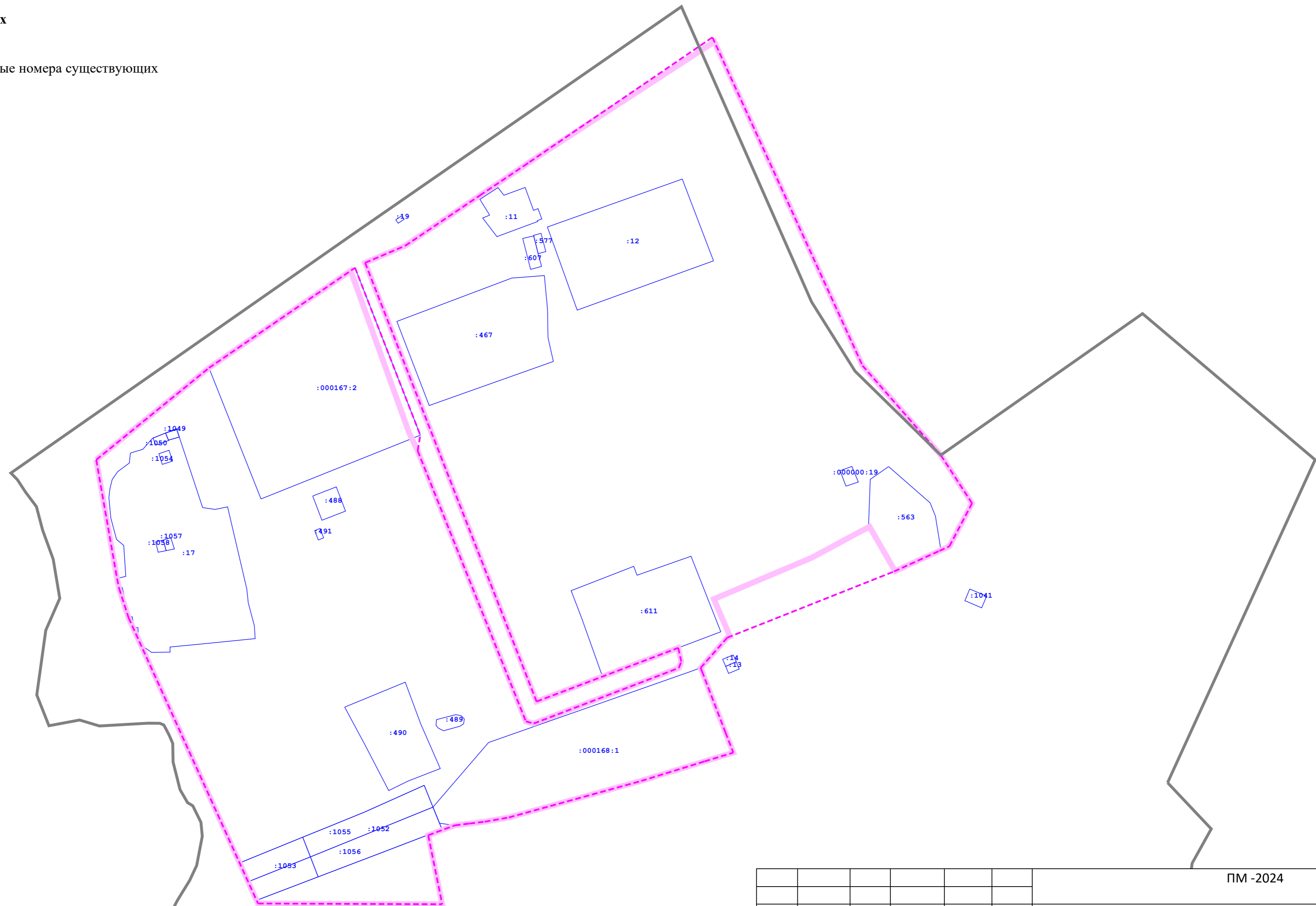
Публичный сервитут с условным номером ПС1 подлежит установлению в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью прохода или проезда через земельный участок.

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

**Местоположение существующих земельных участков:**






-  - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков



40:26:000404

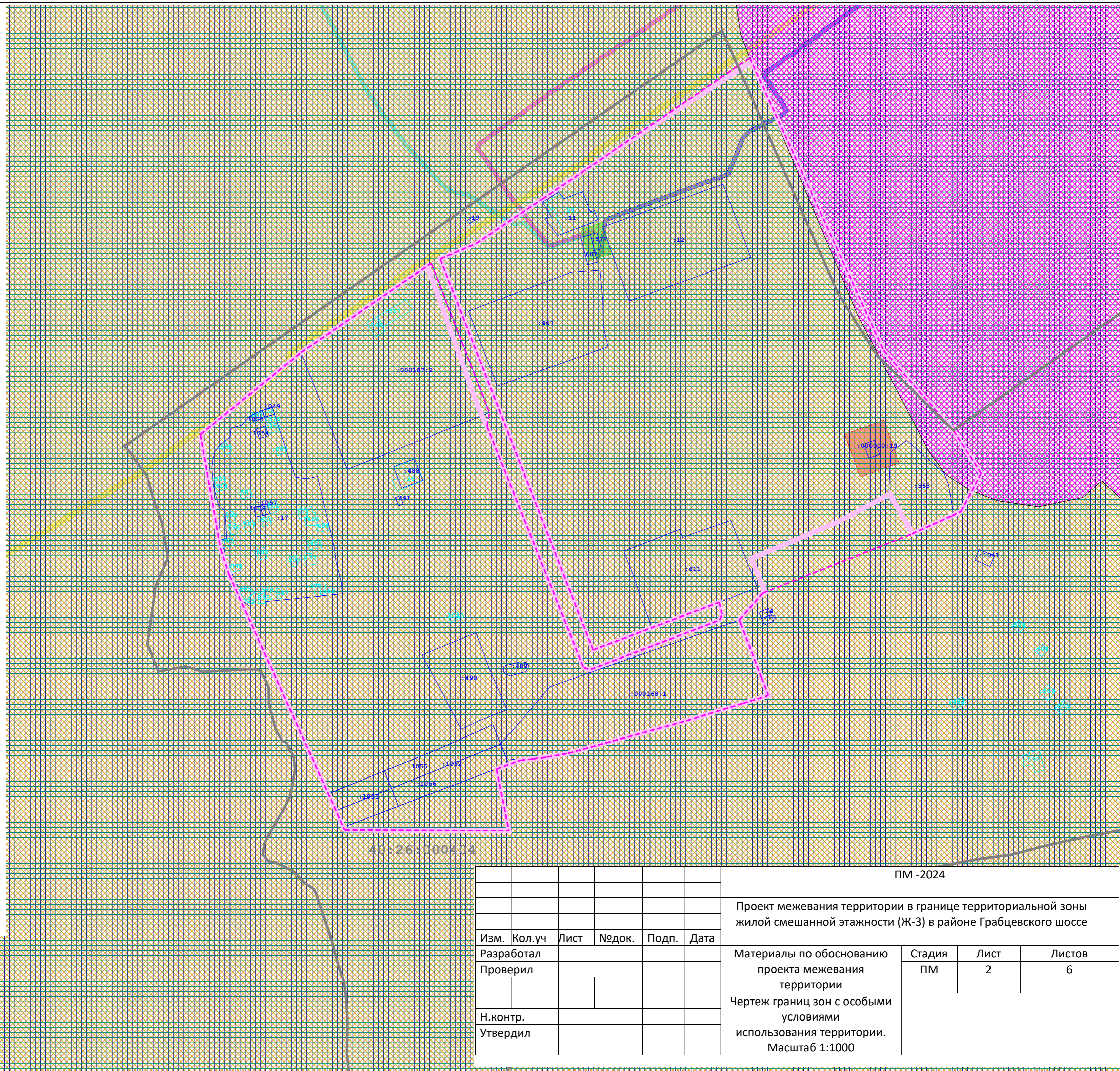
						ПМ -2024				
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Грабцевского шоссе				
Изм.	Кол.уч	Лист	Подок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Разработал								ПМ	1	6
Проверил						Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:1000				
Н.контр.										
Утвердил										

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
-  - Границы существующих объектов капитального строительства
-  - Границы территориальных зон



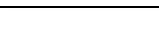

**Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:**

-  номер: 40:26-6.183  
вид: Санитарно-защитная зона  
наименование: Санитарно-защитная зона для промплощадки ФГКУ комбинат "Речной" Росрезерва в составе проекта "Реконструкция очистных сооружений промышленных стоков на промплощадке ФГКУ комбинат "Речной" Росрезерва", адрес: Калужская обл., г.Калуга, ул.Габцево шоссе, д.184
-  номер: 40:00-6.785  
вид: Приаэродромная территория  
наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево)
-  номер: 40:00-6.787  
вид: Приаэродромная территория  
наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево)
-  номер: 40:00-6.788  
вид: Приаэродромная территория  
наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево)
-  номер: 40:00-6.789  
вид: Приаэродромная территория  
наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево)
-  номер: 40:00-6.790  
вид: Приаэродромная территория  
наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Калуга (Габцево)
-  номер: 40:26-6.136  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона объекта ГРП №28, по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Дубрава, около д.14
-  номер: 40:26-6.175  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона РП 6кВ "Восточный", ул.Дубрава, р-н д.11, г.Калуга, Калужская область
-  номер: 40:26-6.821  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ ПС Дубрава - ЗТП-541 ф.41, Калужская область, г. Калуга
-  номер: 40:26-6.847  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ РП 48-КТП 700, (Калужская область, г.Калуга)
-  номер: 40:26-6.848  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ РП 48-КТП 788 каб.1, (Калужская область, г.Калуга)
-  номер: 40:26-6.118  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
наименование: Охранная зона ВЛ-6 кВ РП-30 "Дубрава", г. Калуга, Калужская область




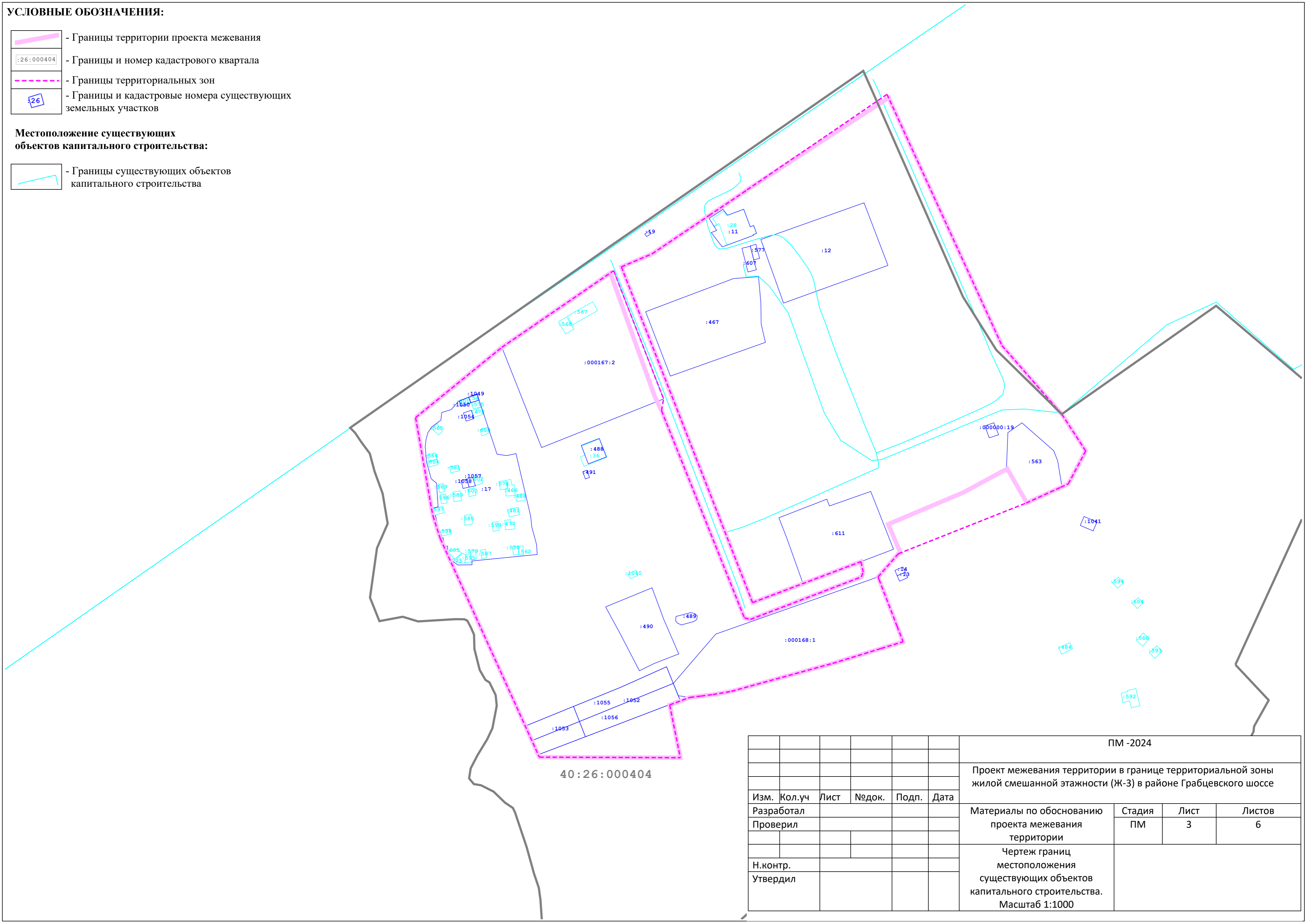
						ПМ -2024			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Габцево шоссе			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ПМ	2	6
Проверил						Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000			
Н.контр.									
Утвердил									

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон
-  - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков

**Местоположение существующих объектов капитального строительства:**




-  - Границы существующих объектов капитального строительства



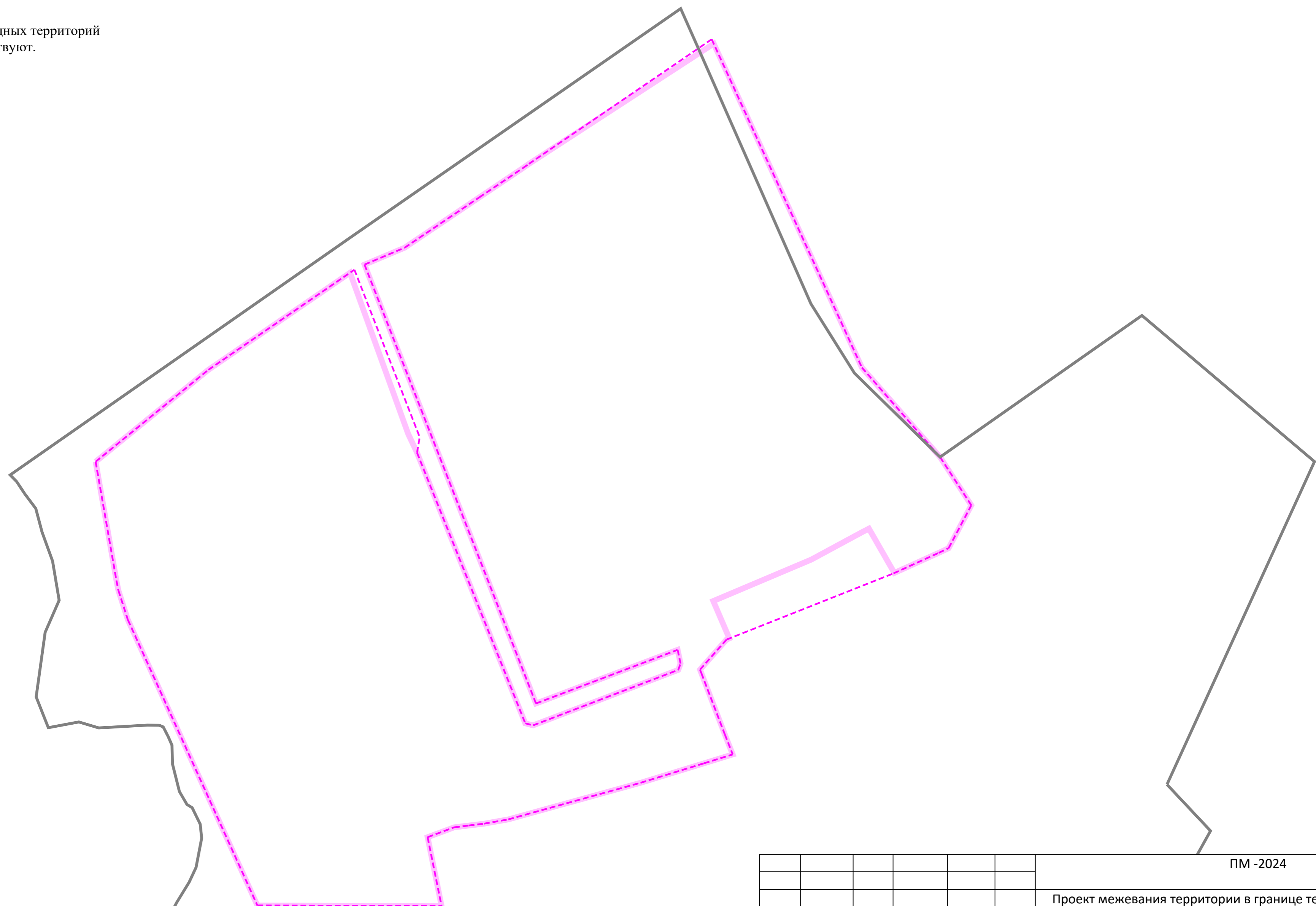
40:26:000404

						ПМ -2024			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Грабцевского шоссе			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ПМ	3	6
Проверил						Чертеж границ местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:1000			
Н.контр.									
Утвердил									

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  :26:000404 - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон




**Примечание:**  
 Границы особо охраняемых природных территорий  
 в границах проектирования отсутствуют.



40:26:000404

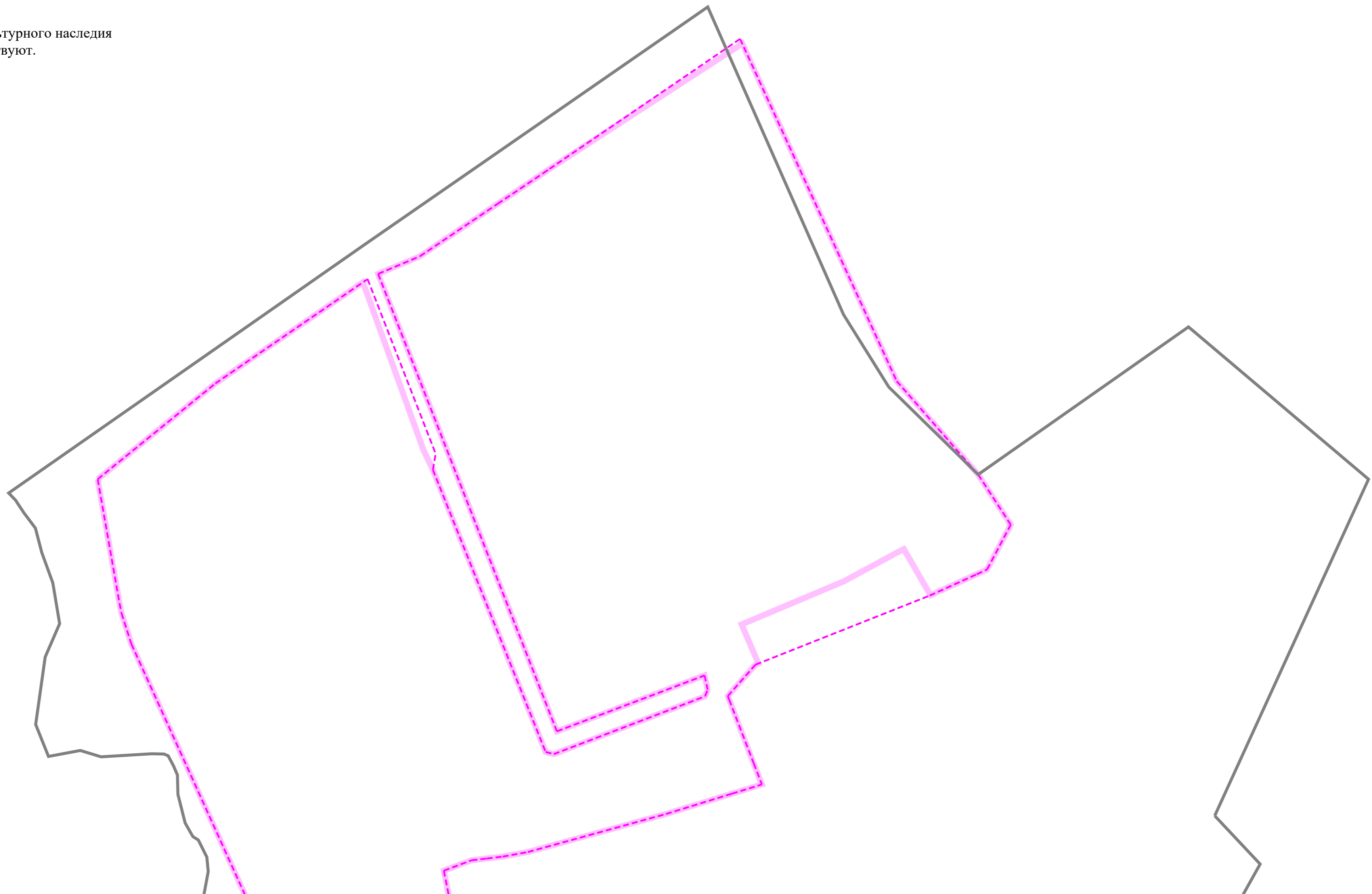
						ПМ -2024			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Грабцевского шоссе			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПМ	4	6
Н.контр.						Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Масштаб 1:1000			
Утвердил									

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

**Примечание:**




Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.



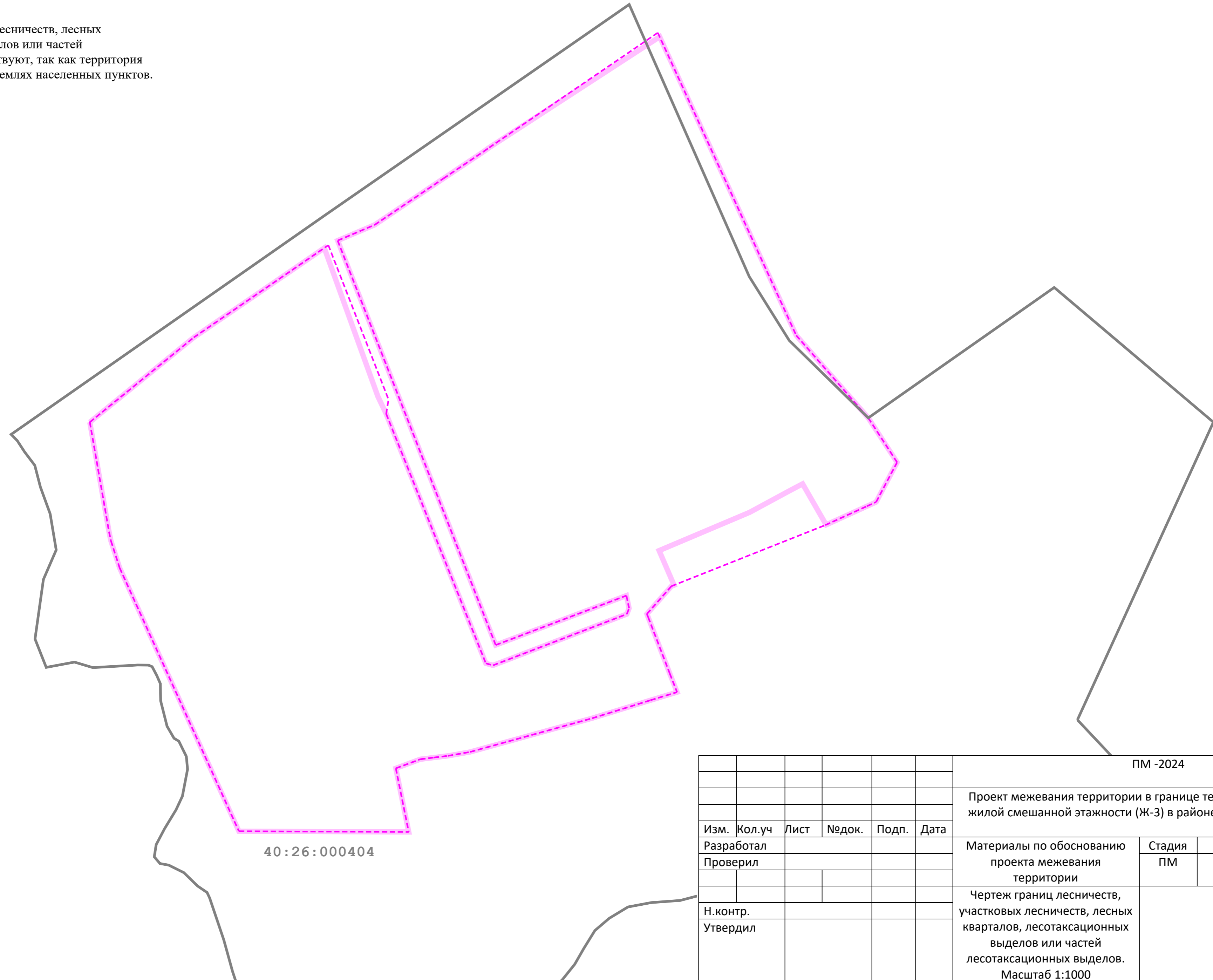
40:26:000404

						ПМ -2024			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Грабцевского шоссе			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПМ	5	6
Н.контр.						Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:1000			
Утвердил									

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  - Границы территории проекта межевания
-  :26:000404 - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

**Примечание:**  
 Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют, так как территория проектирования располагается на землях населенных пунктов.



						ПМ -2024			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой смешанной этажности (Ж-3) в районе Грабцевского шоссе			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата				
Разработал						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПМ	6	6
						Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. Масштаб 1:1000			
Н.контр.									
Утвердил									

40 : 26 : 000404