РЕГИОН ПРОЕКТ

ООО «Институт «Регион Проект»
191186, г. Санкт-Петербург, ул.Малая Морская д.11,
литер А, помещ. 1-Н, помещ. 186 (323)
ИНН 7840513716, КПП 784001001
ОГРН 1147847343324
Электронная почта: Region_proekt@inbox.ru

Инв. № 16/к от 15.10.2026

Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов № 13, № 14, № 15, № 16, № 17, № 18, № 19

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Генеральный директор института: **Клинкова Е.М.**

Главный градостроитель института: **Метейко Н.А.**

Архитектор: **Грабовская Д.Д.**

Архитектор: **Бугаева Д.Ю.**

Санкт-Петербург 2026 год



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта межевания
- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории

Кадастровый план территории:

- границы муниципальных образований: городского округа «Город Калуга» Калужской области; муниципального района "Дзержинский район" Калужской области; сельского поселения "Село Дворцы" Дзержинского района Калужской области
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:0 — границы и номера кадастровых районов
- 40:25 — границы и номера кадастровых кварталов
- :3938 — границы и номера существующих земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата
Ген.директор	Клишкова Е.М.				.2026 г.
Главный градостроитель	Метейко Н.А.				.2026 г.
Архитектор	Грабовская Д.Д.				10.2026 г.
Архитектор	Бутаева Д.Ю.				10.2026 г.

Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМ	1	5

Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:2000

РЕГИОН ПРОЕКТ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта межевания
- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории

Кадастровый план территории:

- границы муниципальных образований: городского округа «Город Калуга» Калужской области; муниципального района "Дзержинский район" Калужской области; сельского поселения "Село Дворцы" Дзержинского района Калужской области
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:0 границы и номера кадастровых районов
- 40:25 границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества
- промышленные объекты и производства IV класса опасности

Границы зон с особыми условиями использования территории в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации:

Охранных зон тепловых сетей:

- тепловых сетей

Охранных зон объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства:

- силовых кабелей 0,4 кВ
- ВЛ 10кВ
- распределительного пункта (РП)

Охранных зон трубопроводов (газопроводов):

- ГРПШ, ГРП

Санитарно-защитные зоны:

- промышленных объектов и производств III класса опасности
- промышленных объектов и производств IV класса опасности

Зоны затопления паводковыми водами*:

- реестровый номер границы: 40:00-6.610
- зона подтопления территории

* Решение Городской Думы г.Калуги от 14.12.2011 № 247 (ред.от 28.05.2025) "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калуга"

40:04

40:25

40:25:000155

40:25:000164

ул. Советская

						Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	
Ген.директор		Клинкова Е.М.			.2026 г.	
Главный градостроитель		Метейко Н.А.			.2026 г.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории
Архитектор		Грабовская Д.Л.			10.2026 г.	
Архитектор		Бутаева Д.Ю.			10.2026 г.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:2000

Стадия	Лист	Листов
ПМ	2.1	5

РЕГИОН ПРОЕКТ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта межевания
- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории

Кадастровый план территории:

- границы муниципальных образований: городского округа «Город Калуга» Калужской области; муниципального района «Дзержинский район" Калужской области; сельского поселения "Село Дворцы" Дзержинского района Калужской области
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:0 — границы и номера кадастровых районов
- 40:25 — границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества

Границы зон с особыми условиями использования территории в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации:

Охранных зон линий и сооружений связи:

- кабелей связи

Охранных зон объектов электросетевого хозяйства:

- силового кабеля 6 кВ
- силовых кабелей 10 кВ

Охранных зон трубопроводов (газопроводов):

- сетей газопровода высокого давления *

Охранных зон объектов электросетевого хозяйства:

- распределительного пункта (РП)
- комплектной трансформаторной подстанции (КТП)

Санитарно-защитные зоны:

- санитарно-защитная зона насосной станции АПТ с двумя противопожарными резервуарами
- санитарно-защитная зона очистных сооружений ЛОС с аккумулирующим резервуаром

Границы зон с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:

- номер: 40:00-6.357;
  вид: охранная зона инженерных коммуникаций; зона охраны искусственных объектов;
  наименование: Охранная зона объекта газоснабжения «Газоснабжение индустриального парка "Росва", расположенному по адресу: г. Калуга, п. Росва»
- номер: 40:25-6.38;
  вид: охранная зона инженерных коммуникаций; зона охраны искусственных объектов;
  наименование: Охранная зона объекта газоснабжения "Газопровод высокого давления, назначение: Г. в. д. для газоснабжения Восточной площадки Индустриального парка "Росва" г.Калуга, протяженность 1711 м, адрес (местонахождение) объекта: Калужская область, г.Калуга"
- номер: 40:00-6.677;
  вид: санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; зоны защиты населения;
  наименование: Санитарно-защитная зона для промплощадки ОП ООО «РТ» в г.Калуге, расположенной по адресу: г.Калуга, с.Росва, Индустриальный парк «Росва»
- номер: 40:25-6.1103;
  вид: санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов; зоны защиты населения;
  наименование: Санитарно-защитная зона для ООО «Форесия Аутомотив Девелопмент», расположенного по адресу: Калужская обл., г.Калуга, Территория Промзона Индустриальный парк Росва, здание 30, помещение 3
- номер:40:00-6.623
  вид: Зона публичного сервитута
  Прочие зоны с особыми условиями использования территории
  наименование: Публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства ВЛ-35 кВ «Росва-Осеньево 1,2» с отпайками на ПС 35 кВ «Куровская»
- номера: 40:00-6.271, 40:00-6.202, 40:25-6.1542, 40:25-6.1541, 40:25-6.77, 40:00-6.814, 40:00-6.813

* Согласно подпункту 6 пункта 7 постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 (ред. от 17.05.2016) «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

40:04

40:25

40:25:000155

40:25:000163

ул. Советская

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата
Ген.директор		Клинкова Е.М.			.10.2026 г.
Главный градостроитель		Метейко Н.А.			.10.2026 г.
Архитектор		Грабовская Л.Л.			10.2026 г.
Архитектор		Бутова Д.Ю.			.10.2026 г.

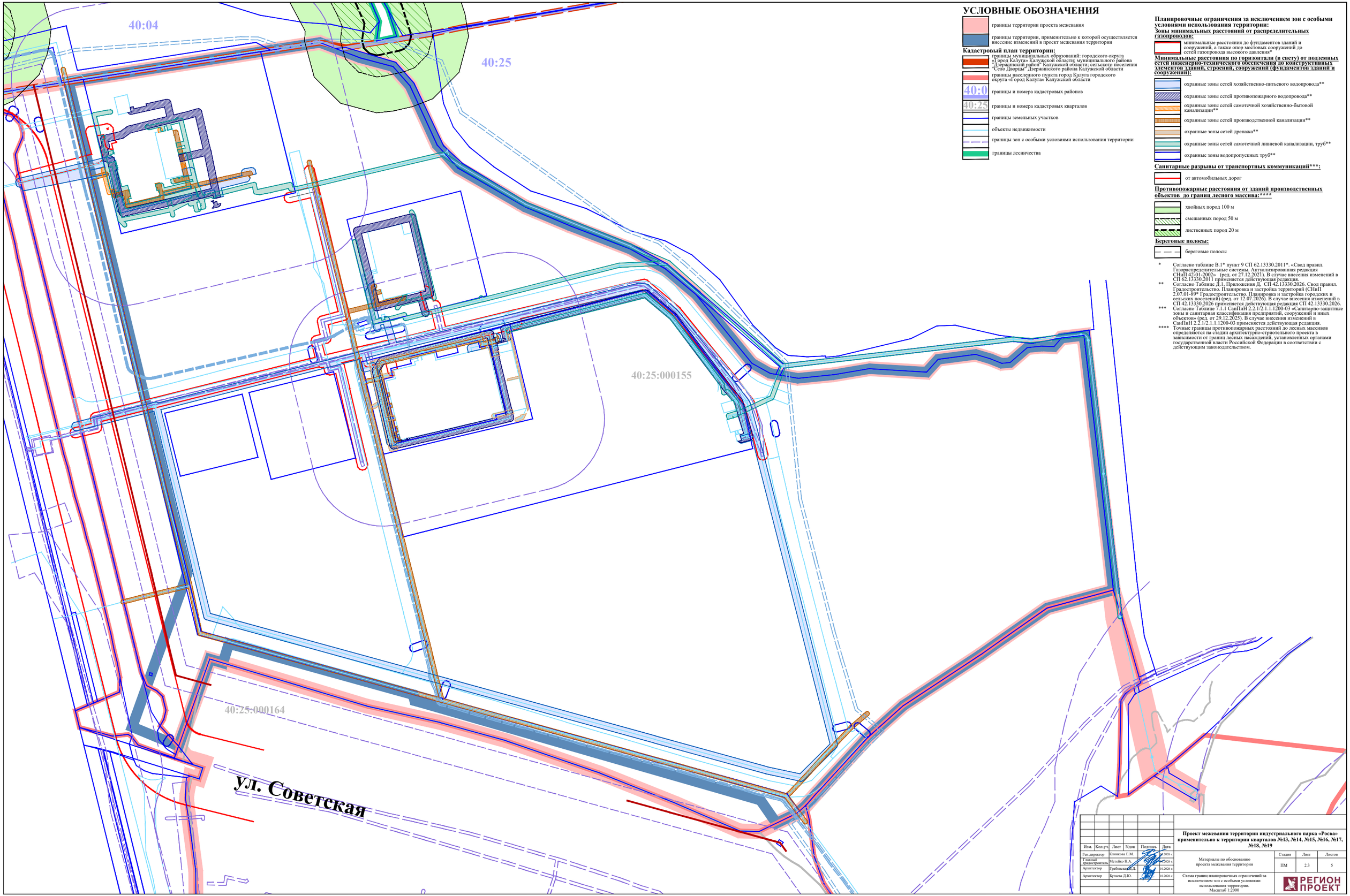
Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМ	2.2	5

Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2.
Масштаб 1:2000

РЕГИОН ПРОЕКТ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы территории проекта межевания
- границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории

Кадастровый план территории:

- границы муниципальных образований: городского округа «Город Калуга» Калужской области; муниципального района «Дзержинский район" Калужской области; сельского поселения "Село Дворцы" Дзержинского района Калужской области
- границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области
- 40:0 — границы и номера кадастровых районов
- 40:25 — границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества

Планировочные ограничения за исключением зон с особыми условиями использования территории:

Зоны минимальных расстояний от распределительных газопроводов:

- минимальные расстояния до фундаментов зданий и сооружений, а также опор мостовых сооружений до сетей газопровода высокого давления*

Минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от подземных сетей инженерно-технического обеспечения до конструктивных элементов зданий, строений, сооружений (фундаментов зданий и сооружений):

- охранные зоны сетей хозяйственно-питьевого водопровода**
- охранные зоны сетей противопожарного водопровода**
- охранные зоны сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации**
- охранные зоны сетей производственной канализации**
- охранные зоны сетей дренажа**
- охранные зоны сетей самотечной ливневой канализации, труб**
- охранные зоны водопропускных труб**

Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций*:**

- от автомобильных дорог

Противопожарные расстояния от зданий производственных объектов до границ лесного массива:**

- хвойных пород 100 м
- смешанных пород 50 м
- лиственных пород 20 м

Береговые полосы:

- береговые полосы

* Согласно таблице В.1* пункт 9 СП 62.13330.2011*. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (ред. от 27.12.2021). В случае внесения изменений в СП 62.13330.2011 применяется действующая редакция.

** Согласно Таблице Д.1, Приложения Д. СП 42.13330.2026. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка территорий (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений) (ред. от 12.07.2026). В случае внесения изменений в СП 42.13330.2026 применяется действующая редакция СП 42.13330.2026.

*** Согласно Таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. от 29.12.2025). В случае внесения изменений в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 применяется действующая редакция.

**** Точные границы противопожарных расстояний до лесных массивов определяются на стадии архитектурно-строительного проекта в зависимости от границ лесных насаждений, установленных органами государственной власти Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством.

Изм.	Кол.уч.	Лист	N док	Подпись	Дата
Ген.директор		Клинкова Е.М.			10.2026 г.
Главный градостроитель		Метейко Н.А.			10.2026 г.
Архитектор		Грабовская Д.Д.			10.2026 г.
Архитектор		Бутова Д.Ю.			10.2026 г.

Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Стадия	Лист	Листов
ПМ	2.3	5

Схема границ планировочных ограничений за исключением зон с особыми условиями использования территории.
Масштаб 1:2000

РЕГИОН ПРОЕКТ

40:04

40:25

40:25:000160:131

40:25:000160:972

40:25:000160:1027

40:25:000160:1026

40:25:000160:1154

40:25:000160:1153

40:25:000155

40:25:000160:1152

40:25:000160:195

40:25:000164

ул. Советская

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

границы территории проекта межевания

границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории

Кадастровый план территории:

границы муниципальных образований: городского округа «Город Калуга» Калужской области; муниципального района «Дзержинский район" Калужской области; сельского поселения "Село Дворцы" Дзержинского района Калужской области

границы населенного пункта город Калуга городского округа «Город Калуга» Калужской области

40:0 границы и номера кадастровых районов

40:25 границы и номера кадастровых кварталов

границы земельных участков

объекты недвижимости

границы зон с особыми условиями использования территории

границы лесничества

40:25 кадастровые номера земельных участков

Территории земельных участков индустриального парка "Росва" согласно Приложению № 1 к Приказу министерства экономического развития Калужской области от 14.11.2019 г. № 2093-п:

на которых расположены и (или) планируется размещение производственных зданий, строений, сооружений

на которых расположены и (или) планируется размещение линейных объектов, зданий, сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры

под складские здания и предприятие по обслуживанию автотранспорта

Территории земельных участков, не входящие в состав индустриального парка "Росва":

на которых расположены и (или) планируется размещение линейных объектов, зданий, сооружений инженерной и транспортной инфраструктуры для сельскохозяйственного производства

для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий

Местоположение объектов капитального строительства:

Здания, строения, сооружения, расположенные на территории индустриального парка "Росва", за исключением линейных объектов инженерной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры:

Производственные, объекты инженерной инфраструктуры:

Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:

РП-10 кВ для подключения перспективных резидентов на Восточной площадке ИП «Росва»

насосная станция АПТ с двумя противопожарными резервуарами

очистные сооружения Лос с аккумулирующим резервуаром

ГРП

комплектная трансформаторная подстанция (КТП)

Пешеходные эстакады:

Местоположение объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры:

Коммуникации инженерной инфраструктуры индустриального парка "Росва" (линейные объекты) и инженерные сооружения:

сети хозяйственно-питьевого водопровода

сети производственной канализации

перепускные трубы

сети самотечной ливневой канализации, трубы

ВЛ 10 кВ

сеть хозяйственно-бытовой канализации

силовые кабели 10 кВ

сети газопровода высокого давления

РП-10 кВ для подключения перспективных резидентов на Восточной площадке ИП «Росва»

будка трансформаторная (БТР)

Внутриплощадочные сети, сооружения и внешние сети промышленных предприятий индустриального парка «Росва»:

сети хозяйственно-питьевого водопровода

сети противопожарного водопровода

сети хозяйственно-бытовой канализации

сети самотечной ливневой канализации, трубы

сети производственной канализации

сети дренажа

ВЛ 10 кВ

перепускные трубы

силовые кабели10 кВ

силовые кабели 0,4 кВ

сети газопровода высокого давления

тепловые сети

кабели связи

Сооружения:

комплектная трансформаторная подстанция (КТП)

насосная станция АПТ с двумя противопожарными резервуарами

очистные сооружения Лос с аккумулирующим резервуаром

ГРП

комплектная трансформаторная подстанция (КТП)

Сооружения коммунальной инфраструктуры городского округа "город Калуга":

распределительная подстанция (РП)

Коммуникации коммунальной инфраструктуры городского округа "город Калуга" (линейные объекты):

сети производственной канализации

сети газопровода высокого давления

силовые кабели 0,4 кВ

ВЛ 35 кВ

силовой кабель 6 кВ

кабели связи

силовые кабели 10 кВ

Местоположение объектов капитального строительства транспортной инфраструктуры:

Сооружения транспортной инфраструктуры индустриального парка "Росва":

Автомобильные дороги необщего пользования:

подъезд "Южный", автомобильный подъезд "Восточный" (2 этап), автомобильный подъезд " Восточный" (3 этап), автомобильный подъезд "Восточный" с примыканием к автомобильной дороге " Вязьма-Калуга " на ПК 15+70, автомобильный подъезд "Энергетиков"

Местоположение существующего объекта, подлежащего сносу, расположенного на территории индустриального парка "Росва":

Здание, строение, сооружение:

* Показаны условно в связи с отсутствием на топосъемке

** Недействующие

Изм.	Кол.уч.	Лист	Nдок	Подпись	Дата
Ген.директор		Клинкова Е.М.			10.2026 г.
Главный градостроитель		Метейко Н.А.			10.2026 г.
Архитектор		Трабовская Д.А.			10.2026 г.
Архитектор		Бутаева Д.Ю.			10.2026 г.

Проект межевания территории индустриального парка «Росва» применительно к территории кварталов №13, №14, №15, №16, №17, №18, №19

Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	ПМ	3	5
Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. Масштаб 1:2000	РЕГИОН ПРОЕКТ		