

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 25/к от 11.02.2026

**Проект межевания территории в
районе улиц Никитина, Фридриха
Энгельса, в отношении которой
заключен договор о комплексном
развитии территории жилой
застройки**

**Основная часть
проекта межевания территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2026 год

Оглавление

1. Состав проекта	3
2. Нормативная документация	3
3. Общие положения	5
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	7
5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков	8
6. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, возможные способы его образования, вид разрешенного использования образуемого земельного участка в отношении которого предполагается изъятие.....	9
7. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	10

1. Состав проекта

Основная часть проекта межевания территории:

Пояснительная записка

I. Чертежи межевания:

ПМ 1.1. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 1.2. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Второй этап образования земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 1.3. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Третий этап образования земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 2. Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500.

ПМ 3. Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:500.

Материалы по обоснование проекта межевания территории

II. Чертежи межевания:

ПМ 1. Границы и номера существующих земельных участков. Масштаб 1: 500.

ПМ 2.1. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:500.

ПМ 2.2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:500.

ПМ 2.3. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 3. Масштаб 1:500.

ПМ 3. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500.

ПМ 4. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:500.

2. Нормативная документация

При разработке проекта межевания использовалась следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

Проект выполнен в соответствии с:

1. Функциональным зонированием территории, транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом городского округа «Город Калуга», утвержденным Решением Городской Думы города Калуги от 26.04.2017 № 64 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калуга» (вместе с «Положением о территориальном планировании») (действующая редакция);

2. Градостроительными регламентами территориальных зон, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными Решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция);

3. Расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения содержащихся в Местных нормативах градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163(действующая редакция);

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными, нормативными документами и техническими регламентами:

«Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция).

«Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция).

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (действующая редакция).

Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (действующая редакция).

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (действующая редакция).

Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (действующая редакция).

Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс Российской Федерации» (действующая редакция)

Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (действующая редакция).

Приказ Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (Зарегистрировано в администрации Губернатора Калужской обл. 02.09.2015 № 5324) (действующая редакция).

Решение Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

Решение Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (действующая редакция).

СанПиН 1.2.3685-21 Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания (действующая редакция).

СанПиН 2.1.3684-21 Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению населения, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий (действующая редакция).

СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (действующая редакция).

Приказ МЧС России от 24.04.2013 № 288. «Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (вместе с СП 4.13130.2013. «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям») (действующая редакция).

СП 34.13330.2021. «Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*» (утв. и введен приказом Минрегиона России от 09.02.2021 № 53/пр).

СП 31.13330.2021 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (действующая редакция).

СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3).

СП 36.13330.2012 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы» (с изменениями № 1, № 2, № 3) (действующая редакция).

СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003 (действующая редакция).

СП 59.13330.2020. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (действующая редакция).

СП 82.13330.2016 «СНиП III-10-75 Благоустройство территорий» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (ред. от 17.09.2019).

СП 118.13330.2022. Свод правил. Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009 (ред. от 03.03.2023)

СП 251.1325800 Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2, № 3, № 4) (действующая редакция).

СП 252.1325800 Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети» (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

СП 125.13330.2012 "СНиП 2.05.13-90 Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов" (с изменением № 1) (действующая редакция).

СП 131.13330.2020 «СНиП 23-01-99* Строительная климатология» (действующая редакция).

СП 140.13330.2012 Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения (с изменением № 1) (действующая редакция).

СП 396.1325800.2018 Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (с изменениями № 1, № 2) (действующая редакция).

СП 438.1325800.2019 Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования (действующая редакция).

СП 476.1325800.2020 Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов (действующая редакция).

СП 475.1325800 Парки. Правила градостроительного проектирования и благоустройства (с изменением № 1) (действующая редакция).

СП 35-105-2002. «Реконструкция городской застройки с учетом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения» (одобрен постановлением Госстроя РФ от 19.07.2002 № 89) (действующая редакция).

СП 62.13330.2011. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002 (действующая редакция).

3. Общие положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с требованиями статьи 11.2 «Образование земельных участков», статьи 11.9 «Требования к образуемым и измененным земельным участкам», статьи 39.20 «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности или муниципальной собственности, на котором расположены здания,

сооружения» Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (действующая редакция).

**4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков
Первый этап образования земельных участков**

Таблица 1

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ1	864	образование земельного участка из земель, собственность на которые не разграничена	для индивидуального жилищного строительства 2.1
:ЗУ2	63	образование земельного участка из земель, собственность на которые не разграничена	коммунальное обслуживание 3.1

Второй этап образования земельных участков

Таблица 2

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ4	843	образование земельного участка при разделе земельного участка, образованного на первом этапе с условным номером :ЗУ1 после его постановки на кадастровый учет, осуществления изъятия и сноса ОКС	для индивидуального жилищного строительства 2.1
:ЗУ6	808	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000328:34 после установления его границ, осуществления изъятия и сноса ОКС	для индивидуального жилищного строительства 2.1

Третий этап образования земельных участков

Таблица 3

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ8	4791	образование земельного участка при объединении земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000328:1313, 40:26:000328:2178, 40:26:000328:1166, 40:26:000328:1167, 40:26:000328:1157, 40:26:000328:1298, 40:26:000328:2175. 40:26:000328:2176, образованных на первом этапе земельных участков с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3 после их постановки на кадастровый учет и образованных на втором этапе земельных участков с условными номерами :ЗУ4 и :ЗУ6 после их постановки на кадастровый учет	среднеэтажная жилая застройка 2.5

5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков
Первый этап образования земельных участков

Таблица 4

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ3	109	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	благоустройство территории 12.0.2

Второй этап образования земельных участков

Таблица 4

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ5	21	образование земельного участка при разделе земельного участка, образованного на первом этапе с условным номером :ЗУ1 после его постановки на кадастровый учет и осуществления изъятия	улично-дорожная сеть 12.0.1
:ЗУ7	7	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000328:34 после установления его границ, осуществления изъятия и сноса ОКС	улично-дорожная сеть 12.0.1

6. Перечень и сведения о площади образуемого земельного участков, возможные способы его образования, вид разрешенного использования образуемого земельного участка в отношении которого предполагается изъятие

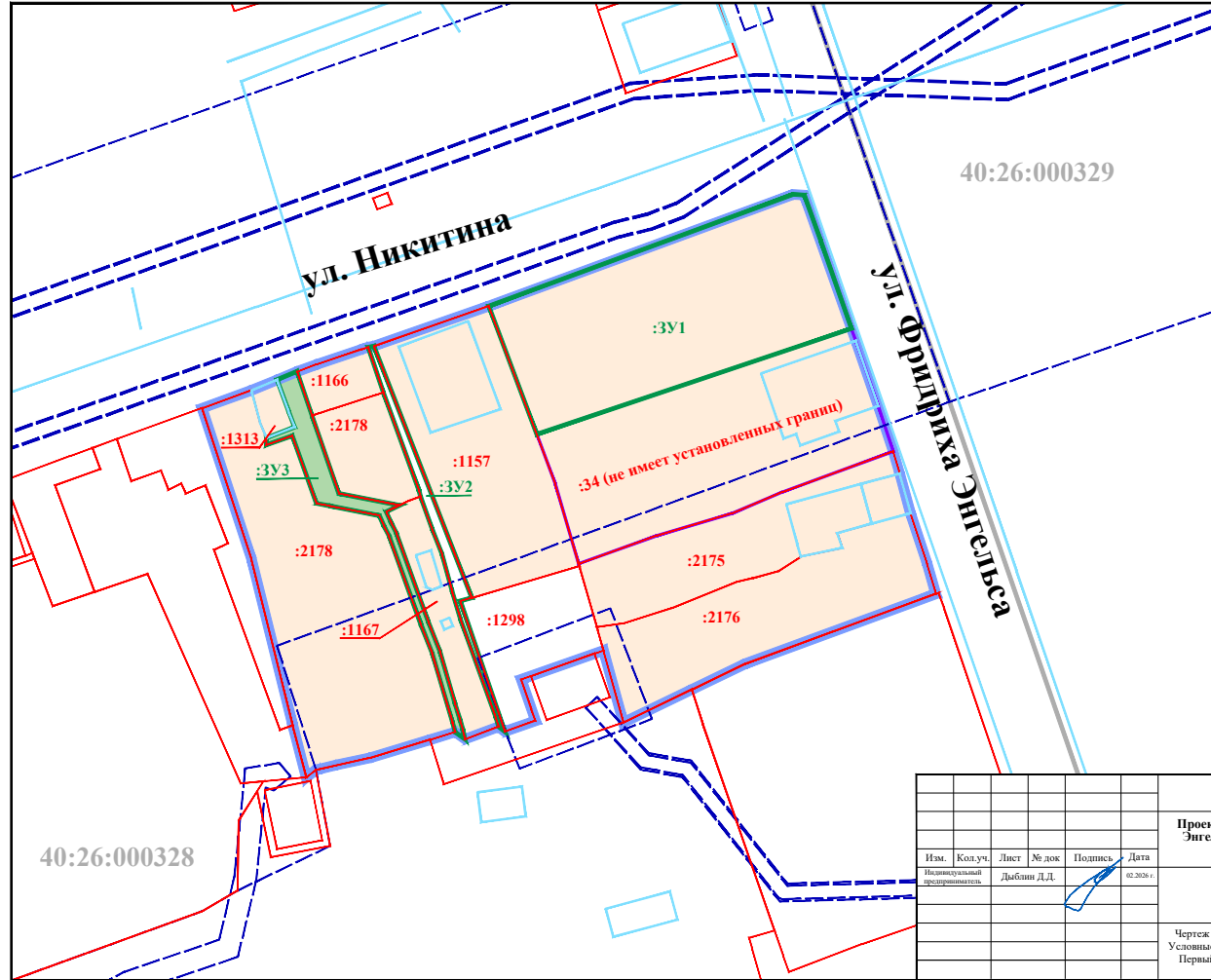
Таблица 5

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и ППТ
:ЗУ1	864	образование земельного участка из земель, собственность на которые не разграничена	для индивидуального жилищного строительства 2.1









7. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания


Таблица 6

Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
№ точки	X	Y
1	429801.95	1301596.27
2	429802.10	1301597.05
3	429807.51	1301612.62
4	429822.64	1301653.84
5	429822.55	1301655.35
6	429802.81	1301662.31
7	429793.97	1301665.35
8	429787.83	1301667.38
9	429784.81	1301668.27
10	429779.44	1301669.72
11	429772.60	1301671.98
12	429768.54	1301673.16
13	429759.07	1301647.33
14	429755.59	1301640.11
15	429751.12	1301630.83
16	429760.85	1301628.14
17	429756.95	1301617.01
18	429751.35	1301618.93
19	429749.89	1301614.77
20	429750.55	1301613.96
21	429748.86	1301609.39
22	429749.82	1301608.06
23	429748.79	1301604.67
24	429746.33	1301596.57
25	429745.36	1301591.98
26	429744.85	1301589.89
27	429744.70	1301589.20
28	429743.66	1301587.89
29	429750.72	1301586.07
30	429773.26	1301580.47
31	429793.68	1301573.79
32	429796.10	1301580.47
33	429797.53	1301583.97
34	429798.65	1301586.66
35	429799.63	1301589.31
36	429801.64	1301595.35
S= 4820 кв.м		











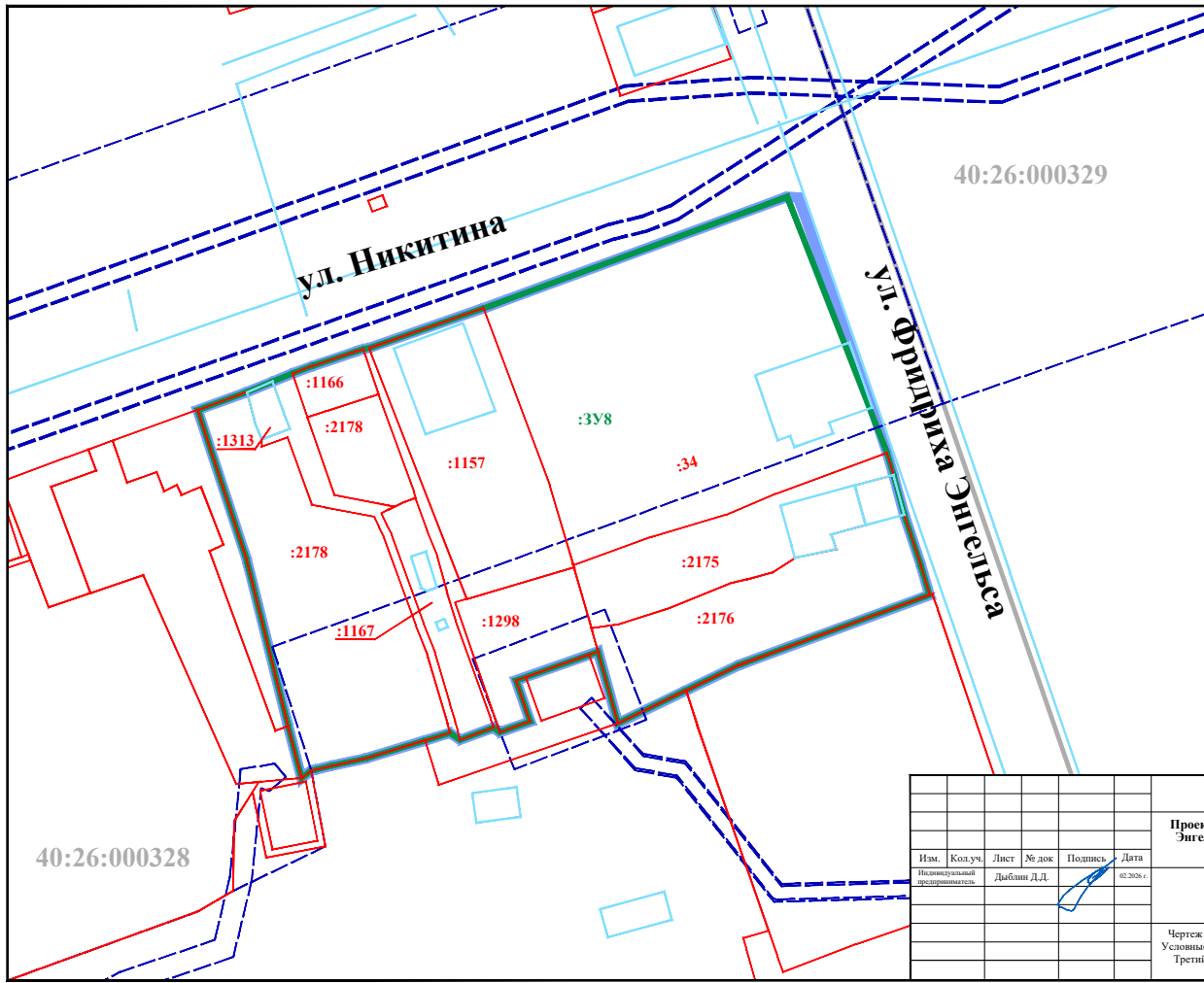
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ


-  границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы и номера земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы земельных участков:**
-  в отношении которых предполагается изъятие
-  в отношении которых предполагается изъятие
- Границы образуемых земельных участков:**
-  которые после образования будут относиться к территории общего пользования
-  в отношении которых предполагается изъятие
- Условные номера образуемых земельных участков:**
-  :3У1
- Границы земельного участка, подлежащие установлению:**
- 

						Проект межевания территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
			Дыбин Д.Д.		02.2020 г.		ПМ	1.1	5
						Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Масштаб 1:500			







УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

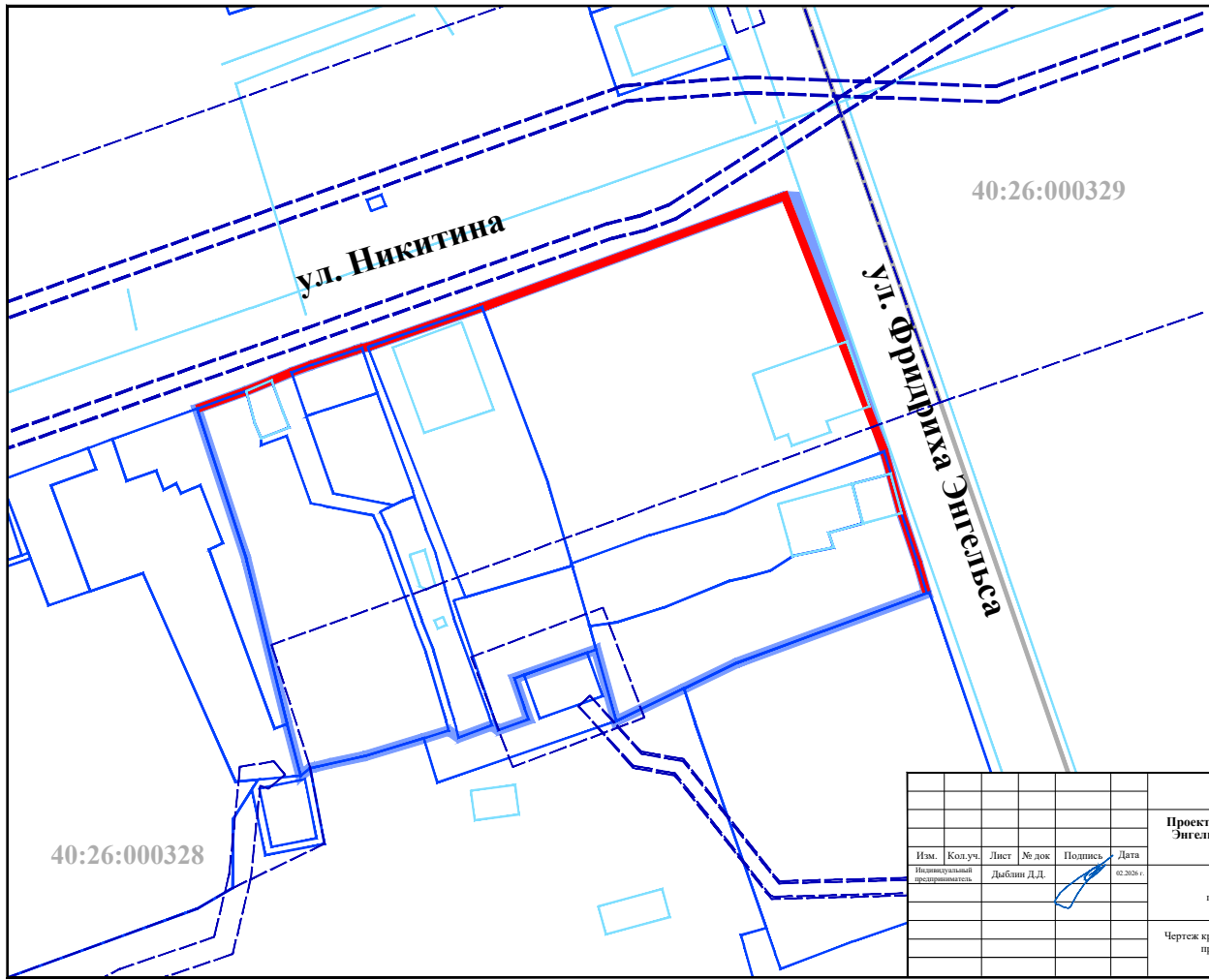
-  границы территории проекта межевания;
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы и номера земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы образуемых земельных участков:**
-  
- Условный номер образуемого земельного участка:**
-  :3У8



<p>Проект межевания территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки</p>					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Лицевой лист проработан			Дыбин Д.Д.		02.2020 г.
				Стандия	Лист
				ПМ	1.3
				Листов	5
<p>Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Третий этап образования земельных участков. Масштаб 1:500</p>					

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы территории проекта межевания
-  красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы зон с особыми условиями использования территории




40:26:000329

ул. Никитина

ул. Фридриха Энгельса

40:26:000328

						<p>Проект межевания территории в районе улиц Никитина, Фридриха Энгельса, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки</p>		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	<p>Основная часть проекта межевания территории</p>		
Лицевой лист проработан			Дыбин Д.Д.		02.2024 г.	Страница	Лист	Листов
						ПМ	3	5
						<p>Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:500</p>		