

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. 16/к от 21.11.2025

**Проект межевания
территории
в районе проезда Юрия
Круглова, применительно
к территории кварталов
№2 и №3**

**Основная часть
проекта межевания территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2025 год

Оглавление

| | |
|---|----------|
| 1. Состав проекта | 3 |
| 2. Нормативная документация | 3 |
| 3. Общие положения | 5 |
| 4. Сведения о площади изменяемого (измененного) земельного участка, возможные способы его преобразования, вид разрешенного использования изменяемого (измененного) земельного участка | 6 |
| 5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков..... | 6 |
| 6. 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 | 7 |
| 7. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания..... | 8 |

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. Масштаб 1:500.

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

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

Материалы по обоснование проекта межевания территории

II. Чертежи межевания:

ПМ 1. Чертеж границ 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 3. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. 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 Российской Федерации 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 N 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. Сведения о площади изменяемого (измененного) земельного участка, возможные способы его преобразования, вид разрешенного использования изменяемого (измененного) земельного участка

Таблица 1

| Кадастровый номер изменяемого (измененного) земельного участка | Площадь изменяемого (измененного) земельного участка, кв.м | Возможные способы преобразования земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах | Вид разрешенного использования изменяемого (измененного) земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования исходного земельного участка |
|---|---|--|--|
| 40:26:000167:955 | 180 | раздел, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах | разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000167:955: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); форма собственности: «-»; площадь: 10 000 кв.м |

5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых 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 |
|---|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| :ЗУ1 | 4305 | образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000167:955, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 |
| :ЗУ2 | 3659 | образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000167:955, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6 |

| 1 | 2 | 3 | 4 |
|------|------|--|------------------------------------|
| :3У4 | 6123 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | стоянка транспортных средств 4.9.2 |
| :3У5 | 178 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | коммунальное обслуживание 3.1 |
| :3У6 | 249 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | коммунальное обслуживание 3.1 |

6. 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

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 |
|--|--|--|---|
| :3У3 | 1856 | образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:26:000167:955, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах | улично-дорожная сеть 12.0.1 |
| :3У7 | 104 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | улично-дорожная сеть 12.0.1 |
| :3У 8 | 446 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | улично-дорожная сеть 12.0.1 |
| :3У9 | 125 | образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности | улично-дорожная сеть 12.0.1 |

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

Таблица 4

| Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания | | |
|--|-----------|------------|
| № точки | X | Y |
| 1 | 434407.17 | 1304360.07 |
| 2 | 434406.13 | 1304363.46 |
| 3 | 434405.24 | 1304366.38 |
| 4 | 434388.38 | 1304376.96 |
| 5 | 434384.54 | 1304373.68 |
| 6 | 434370.83 | 1304365.28 |
| 7 | 434355.97 | 1304359.12 |
| 8 | 434342.27 | 1304355.23 |
| 9 | 434328.56 | 1304352.51 |
| 10 | 434328.68 | 1304343.34 |
| 11 | 434329.71 | 1304267.65 |
| 12 | 434378.56 | 1304230.86 |
| 13 | 434380.15 | 1304229.66 |
| 14 | 434391.86 | 1304220.75 |
| 15 | 434469.03 | 1304239.15 |
| 16 | 434473.02 | 1304245.37 |
| 17 | 434473.06 | 1304245.38 |
| 18 | 434503.69 | 1304293.05 |
| 19 | 434508.79 | 1304300.69 |
| 20 | 434503.72 | 1304304.27 |
| 21 | 434501.93 | 1304301.46 |
| 22 | 434496.01 | 1304305.07 |
| 23 | 434490.58 | 1304302.06 |
| 24 | 434444.55 | 1304333.77 |
| 25 | 434443.22 | 1304334.68 |
| 26 | 434441.18 | 1304336.09 |
| 27 | 434432.45 | 1304342.65 |
| 28 | 434430.30 | 1304344.14 |
| 29 | 434422.57 | 1304349.46 |
| 30 | 434421.39 | 1304350.27 |
| S=17711 кв.м. | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

границы и номера кадастровых кварталов

границы и номера земельных участков

объекты недвижимости

границы территориальных зон

границы зон с особыми условиями использования территории

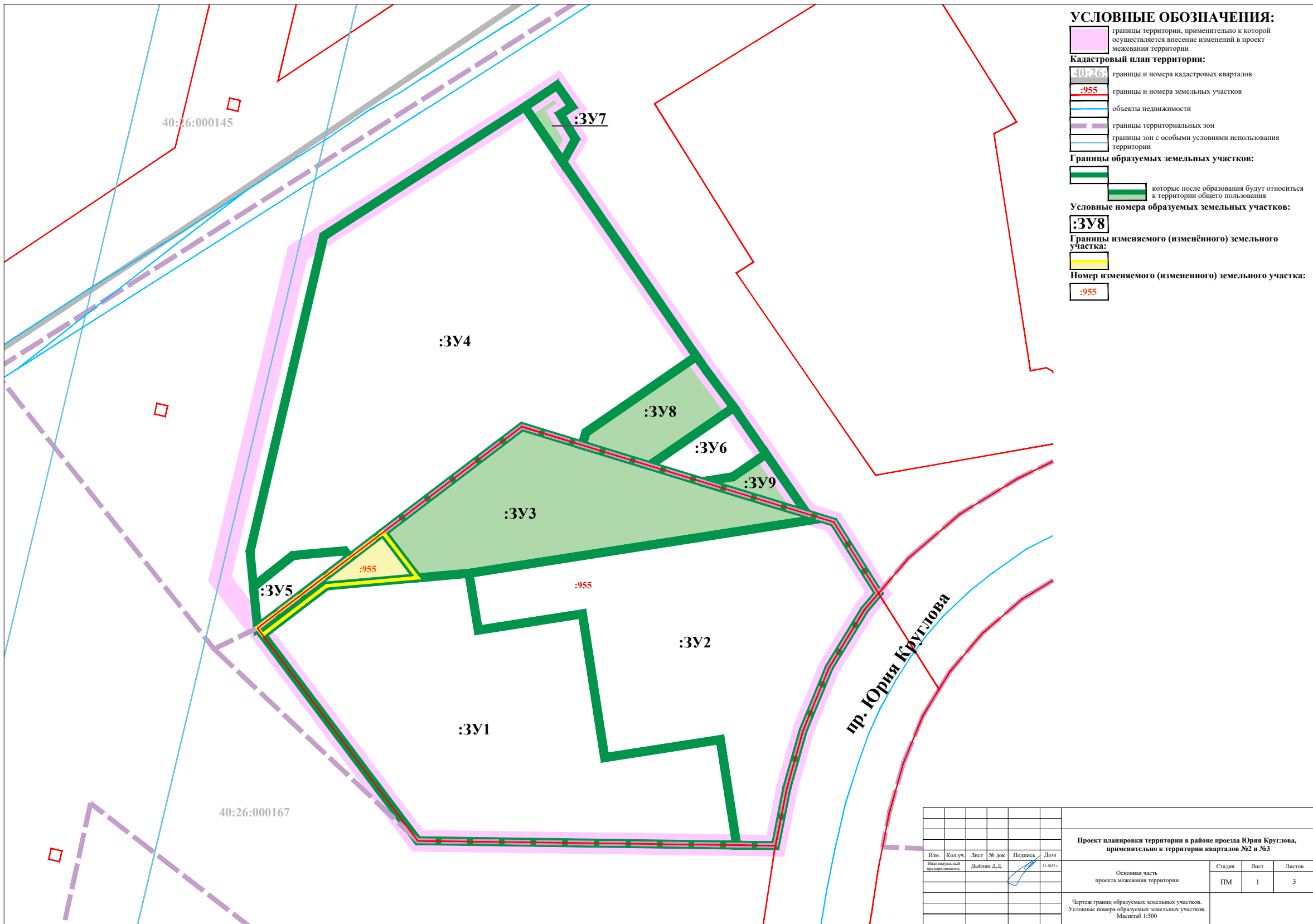
Границы образуемых земельных участков:


которые после образования будут относиться к территории общего пользования

Условные номера образуемых земельных участков:

границы изменяемого (изменённого) земельного участка:

Номер изменяемого (изменённого) земельного участка:



| | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------|------|--------------|---|------------|---|--------|------|--------|
| | | | | | | Проект планировки территории в районе проезда Юрия Круглова, применительно к территории кварталов №2 и №3 | | | |
| Им. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| Инициалы и фамилия проектировщика | | | Дыбалин Д.Д. |  | 11.2025 г. | ПМ | | 1 | 3 |
| | | | | | | Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500 | | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

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

Кадастровый план территории:

- 40:26:00145 границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы территориальных зон
- границы зон с особыми условиями использования территории

Границы существующих элементов планировочной структуры:



Территории существующих элементов планировочной структуры:

территории, предназначенной для размещения линейного объекта

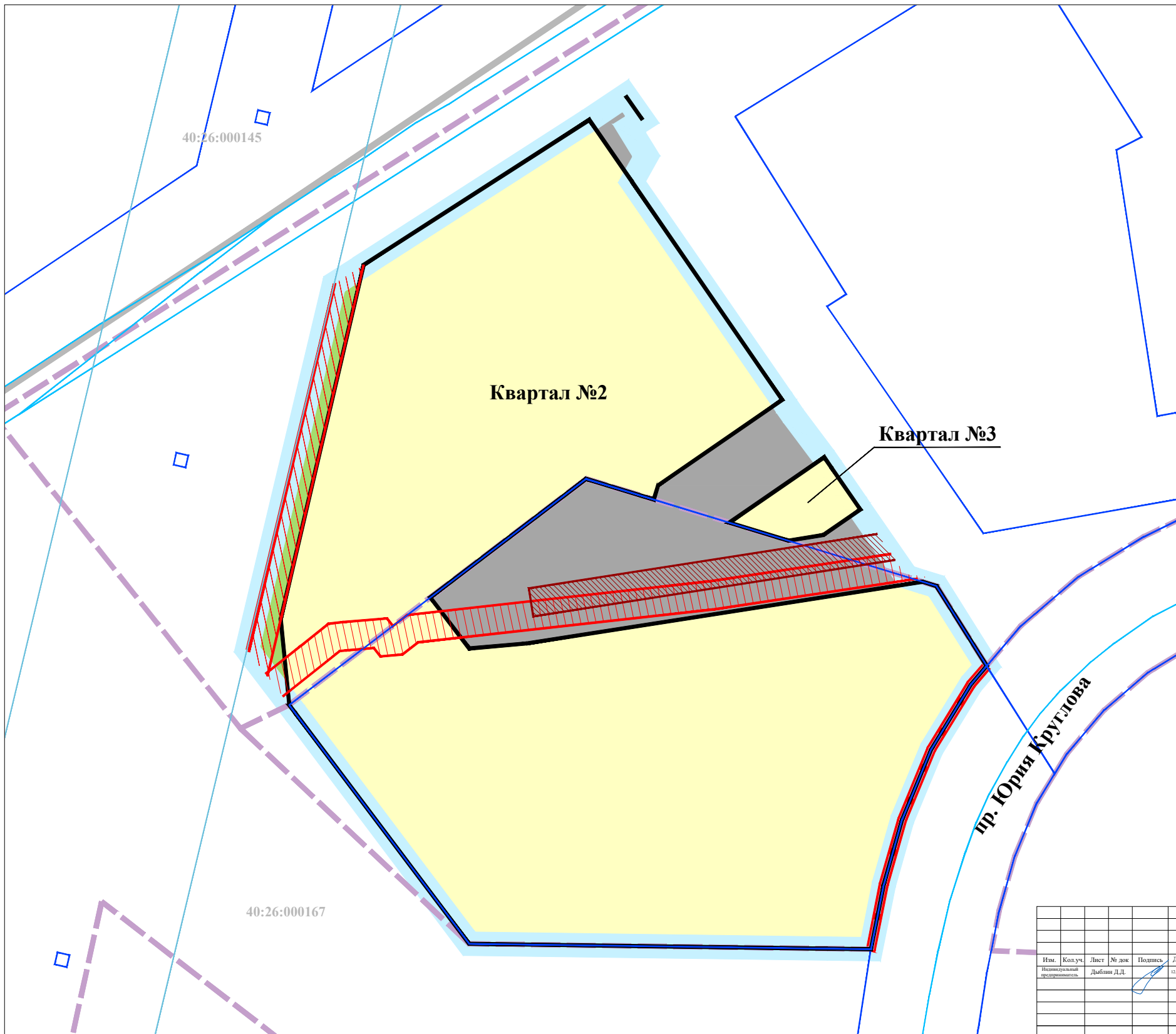


Границы планируемых элементов планировочной структуры:










Территории планируемых элементов планировочной структуры:

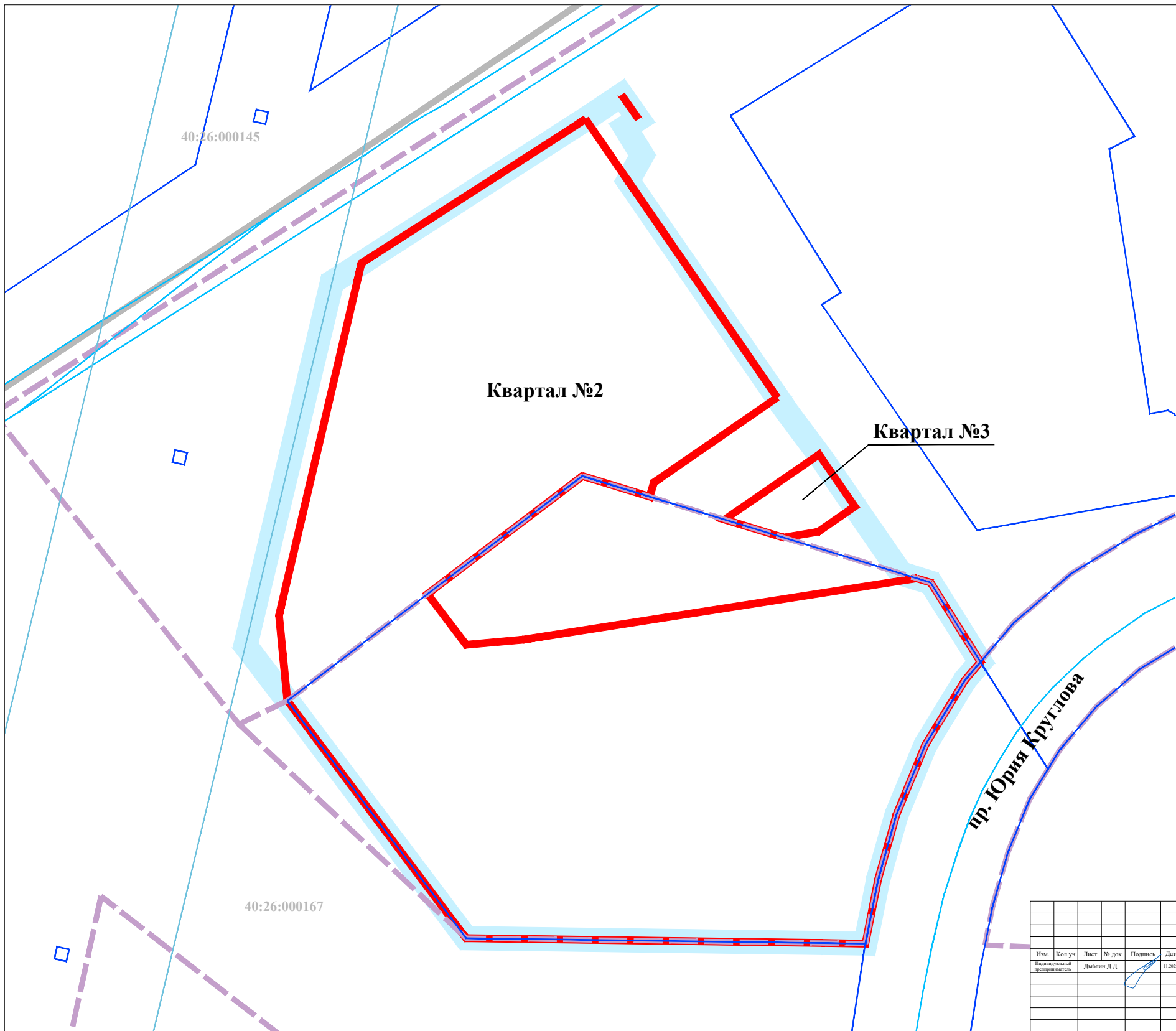
- кварталов
- улично-дорожной сети
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети
- территории, предназначенной для размещения линейного объекта




| | | | | | | | | | |
|-----|---------|------|--------|-------------|------------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | Проект планировки территории в районе проезда Юрия Круглова, применительно к территории кварталов №2 и №3 | | | |
| Им. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | Дыбани Д.Д. | 12.2025 г. | ПМ | | 2 | 3 |
| | | | | | | Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500 | | | |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  границы территории, применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
-  красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  40:26:000145 границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории



| | | | | | | | | | | |
|-----|---------|------|-------------|---|------------|--|--|--------|------|--------|
| | | | | | | Проект планировки территории в районе проезда Юрия Круглова, применительно к территории кварталов №2 и №3 | | | | |
| Им. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | Основная часть проекта межевания территории | | Стадия | Лист | Листов |
| | | | Дыбани Д.Д. |  | 11.2025 г. | Чертёж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:500 | | ПМ | 3 | 3 |
| | | | | | | | | | | |