

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068, ИНН 783802518890

Инв. № 2/К от 18.02.2025

**Проект межевания территории,
ограниченной улицами Суворова,
Фридриха Энгельса, Маршала Жукова,
сквером Защитников Отечества**

**Основная часть
проекта межевания территории**

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Даниил Дмитриевич

Санкт-Петербург 2025 год

Оглавление

1. Состав проекта	3
2. Нормативная документация	3
3. Общие положения	4
4. Обнаруженные реестровые ошибки, которые необходимо устранить.....	4
5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	5
Первый этап образования земельных участков.....	5
Второй этап образования земельных участков	8
Третий этап образования земельных участков	9
Четвертый этап образования земельных участков	10
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	11
Первый этап образования земельных участков.....	11
Второй этап образования земельных участков	11
Третий этап образования земельных участков	12
7. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	13

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 1.4. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Четвертый этап образования земельных участков. Масштаб 1:500.

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

ПМ 3. Чертеж красных линий, утвержденных проектом межевания территории. Масштаб 1:500.

Материалы по обоснованию 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.

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

2. Нормативная документация

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

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

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

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

4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (действующая редакция).

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

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (действующая редакция).

7. 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).

8. Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

9. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (действующая редакция).

10. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482) (действующая редакция).

11. Письмо Роснедвижимости от 15.08.2008 № ВК/3583 «О кадастровом учете земельных участков под многоквартирными домами».

12. 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).

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

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

15. Решение Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (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» (в ред. от 30.11.2022 № 262) (далее - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»).

4. Обнаруженные реестровые ошибки, которые необходимо устранить

Обнаружена реестровая ошибка в описании местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000298:1208 и 40:26:000298:2121, наличие которой является причиной пересечения границ земельных участков, необходимо устранение этой ошибки.

Обнаружена реестровая ошибка в описании местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:12 и границ объекта недвижимости с кадастровым номером 40:26:000298:47, наличие которой является причиной пересечения границ земельного участка и границ объекта недвижимости, необходимо устранение этой ошибки.

5. 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	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов) и сведения об исходном(ых) земельном(ых) участке(ах)	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с наименованием объекта, расположенного на этом земельном участке
1	2	3	4	5	6
:ЗУ 1	807	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000298:12, 40:26:000298:1208 после расторжения договора аренды на исходный земельный участок. При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2.	предпринимательство 4.0	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:12: «под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение -1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)»; форма собственности: Собственность от 09.10.2014 № 40-40-01/107/2014-367; площадь: 1008 кв.м; разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:1208: «для размещения малых архитектурных форм с элементами благоустройства, являющихся объектами движимого имущества, организации въезда»; форма собственности: «-»;	под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение - 1)

				ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда от 14.03.2017 № 40:26:000298:1208-40/001/2017-2; от 14.03.2017 № 40:26:000298:1208-40/001/2017-1; площадь: 107 кв.м	
:ЗУ 2	308	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:26:000298:12, 40:26:000298:1208 после расторжения договора аренды на исходный земельный участок. При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2.	предпринимательство 4.0	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:12: «под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение -1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)»; форма собственности: Собственность от 09.10.2014 № 40-40-01/107/2014-367; площадь: 1008 кв.м; разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:1208: «для размещения малых архитектурных форм с элементами благоустройства, являющихся объектами движимого имущества, организации въезда»; форма собственности: «-»; ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Аренда от 14.03.2017 № 40:26:000298:1208-40/001/2017-2; от 14.03.2017 № 40:26:000298:1208-40/001/2017-1; площадь: 107 кв.м	под одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)
:ЗУ 3	2100	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	среднеэтажная жилая застройка 2.5		под среднеэтажным многоквартирным домом
:ЗУ 4	2521	образование земельного участка из земель,	среднеэтажная жилая застройка 2.5		под среднеэтажным многоквартирным

		находящихся в неразграниченной собственности, при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части корректировки границ территориальной зоны Ж-3			домом
:ЗУ 5	548	образование земельного участка при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:8 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, площадью 3 кв.м	предпринимательство 4.0	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:8: «под пункт проката (инв. № 19721, лит.1)»; форма собственности: «-»; (Собственность от 26.01.2010 № 40-40-01/006/2010-076); площадь: 545 кв.м	под зданием магазина
:ЗУ 6	2854	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности, при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части корректировки границ территориальной зоны Ж-3	среднеэтажная жилая застройка 2.5		под среднеэтажным многоквартирным домом

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	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов) и сведения об исходном(ых) земельном(ых) участке(ах)	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с наименованием объекта, расположенного на этом земельном участке
1	2	3	4	5	6
:3У 11	1207	образование земельного участка при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:2120 и земель, находящихся в неразграниченной собственности площадью 209 кв.м, при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части корректировки границ территориальных зон Ж-3 и О-4	предпринимательство 4.0	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:2120: «предпринимательство»; форма собственности: «частная»; площадь: 998 кв.м	объект недвижимости с кадастровым номером 40:26:000298:47: Вид объекта недвижимости: Здание; Наименование: офисное здание; Назначение: Нежилое здание
:3У 12	1115	образование земельного участка при объединении образуемых на первом этапе земельных участков с условными номерами :3У 1 и :3У 2	предпринимательство 4.0	разрешенное использование образованного на 1 этапе земельного участка с условным номером :3У 1: «предпринимательство 4.0» или «под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение -1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)»;	под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение 1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)

Третий этап образования земельных участков

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов) и сведения об исходном(ых) земельном(ых) участке(ах)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с наименованием объекта, расположенного на этом земельном участке
:ЗУ 14	1127	образование земельного участка при перераспределении земельного участка, образованного на втором этапе, с условным номером :ЗУ 12 и земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:2121	предпринимательство 4.0	разрешенное использование образуемого на 2 этапе земельного участка с условным номером :ЗУ12: «предпринимательство 4.0» или «под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение 1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)»	под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение 1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)

Четвертый этап образования земельных участков

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов) и сведения об исходном(ых) земельном(ых) участке(ах)	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с наименованием объекта, расположенного на этом земельном участке
:ЗУ 15	1163	образование земельного участка при перераспределении земельного участка, образованного на втором этапе, с условным номером :ЗУ 14 и земель, находящихся в неразграниченной собственности, площадью 36 кв.м, при условии внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части корректировки границ территориальных зон Ж-3 и О-4	предпринимательство 4.0	разрешенное использование образуемого на третьем этапе земельного участка с условным номером :ЗУ14: «предпринимательство 4.0» или «под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение 1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)»	под двухэтажным кирпичным административным зданием (строение 1) и одноэтажным кирпичным зданием склада и гаража (строение 2)

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

Первый этап образования земельных участков

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
:ЗУ 8	254	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	благоустройство территории 12.0.2
:ЗУ 9	218	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	улично-дорожная сеть 12.0.1

Второй этап образования земельных участков

Таблица 6

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
:ЗУ 7	328	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	улично-дорожная сеть 12.0.1
:ЗУ 10	827	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	благоустройство территории 12.0.2

Третий этап образования земельных участков

Таблица 7

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами
:ЗУ 13	203	образование земельного участка при перераспределении земельного участка, образованного на втором этапе, с условными номерами :ЗУ 12 и земельного участка с кадастровым номером 40:26:000298:2121	благоустройство территории 12.0.2

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

Таблица 8

Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
№ точки	X	Y
1	430678.12	1301322.48
2	430680.38	1301323.42
3	430672.58	1301365.89
4	430614.29	1301385.27
5	430613.69	1301385.48
6	430613.69	1301385.47
7	430610.97	1301386.37
8	430611.03	1301386.54
9	430609.00	1301387.26
10	430608.92	1301387.05
11	430600.81	1301389.75
12	430600.91	1301390.02
13	430599.90	1301390.38
14	430599.78	1301390.09
15	430597.50	1301390.85
16	430597.63	1301391.20
17	430595.58	1301391.93
18	430595.44	1301391.54
19	430589.38	1301393.56
20	430589.55	1301394.04
21	430587.67	1301394.71
22	430587.50	1301394.24
23	430579.85	1301396.74
24	430580.51	1301398.57
25	430578.66	1301399.18
26	430578.00	1301397.33
27	430567.58	1301400.80
28	430567.84	1301401.51
29	430555.13	1301405.96
30	430555.00	1301406.00
31	430554.98	1301406.90
32	430548.25	1301409.20
33	430548.25	1301409.19
34	430548.02	1301408.59
35	430538.62	1301412.09
36	430538.45	1301412.64

№ точки	X	Y
37	430537.38	1301413.42
38	430535.75	1301414.09
39	430534.41	1301414.20
40	430533.83	1301413.87
41	430532.03	1301414.54
42	430528.09	1301416.02
43	430528.08	1301416.01
44	430527.90	1301415.53
45	430527.83	1301415.33
46	430516.14	1301419.61
47	430512.76	1301418.71
48	430503.98	1301398.50
49	430501.05	1301383.01
50	430494.35	1301365.38
51	430497.68	1301364.38
52	430506.30	1301361.79
53	430525.62	1301356.09
54	430531.05	1301352.31
55	430535.11	1301348.01
56	430543.83	1301338.98
57	430545.12	1301337.61
58	430548.22	1301333.91
59	430549.53	1301332.52
60	430557.62	1301321.01
61	430559.12	1301318.60
62	430560.96	1301315.22
63	430562.34	1301312.28
64	430563.60	1301309.25
65	430564.09	1301308.05
66	430564.86	1301308.84
67	430566.39	1301300.45
S=12290 кв.м		

:3y1

Пл. Победы

[illegible]

3913

ул. Маршала Жукова

[illegible]

	границы территории проекта межевания
Кадастровый план территории:	
	границы и номер кадастрового квартала
	границы земельных участков
	объекты недвижимости
	границы территориальных зон
	границы зон с особыми условиями использования территории
Территории существующих элементов планировочной структуры:	
	
Территории существующих элементов планировочной структуры:	
	кварталов
	улично-дорожной сети
	территории общего пользования, за исключением
	территорий улично-дорожной сети
	территории, занятой линейным объектом

40:26:000298

с-р. Защитников Отечества

Фридрих Энгельс

Пл. Победы

ул. Маршала Жукова

						Проект межевания территории, ограниченной улицами Суворова, Фридриха Энгельса, Маршала Жукова, сквером Защитников Отечества			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стандия	Лист	Листов
Индивидуальный предприниматель		Дыблин Д.Д.			02.2025 г.		ПМ	2	6
						Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500			

