

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ ПЕРЕУЛКА  
СТАРООБРЯДЧЕСКИЙ, УЛИЦ  
ЛУНАЧАРСКОГО, ТУЛЬСКАЯ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ОМСК 2023**





Общество с ограниченной ответственностью  
**«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»**

---

**ЗАКАЗЧИК:** Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ  
ПЕРЕУЛКА СТАРООБРЯДЧЕСКИЙ,  
УЛИЦ ЛУНАЧАРСКОГО, ТУЛЬСКАЯ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор

**С.В. Мусийчук**



**Омск 2023**

## Содержание

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 .....	4
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБОВ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	4
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ .....	5
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	5

## **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 (в ред. от 06.09.2023 № 191).

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.

В соответствии со статьей 246 ГК РФ любые преобразования земельных участков, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах, возможны при условии соответствующего согласия всех собственников помещений в таком 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;

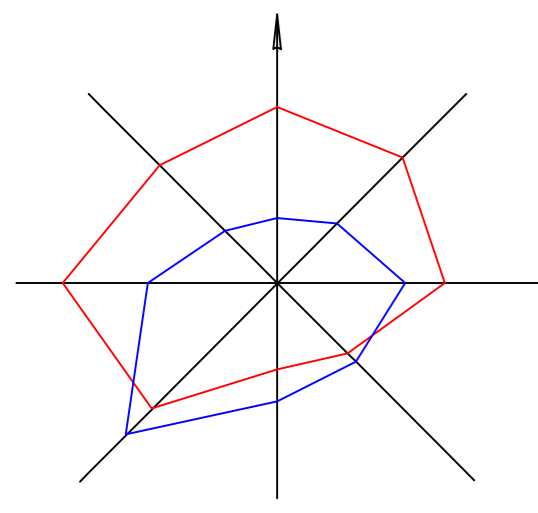
2) в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

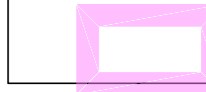
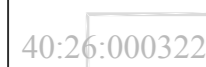





Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

### **4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

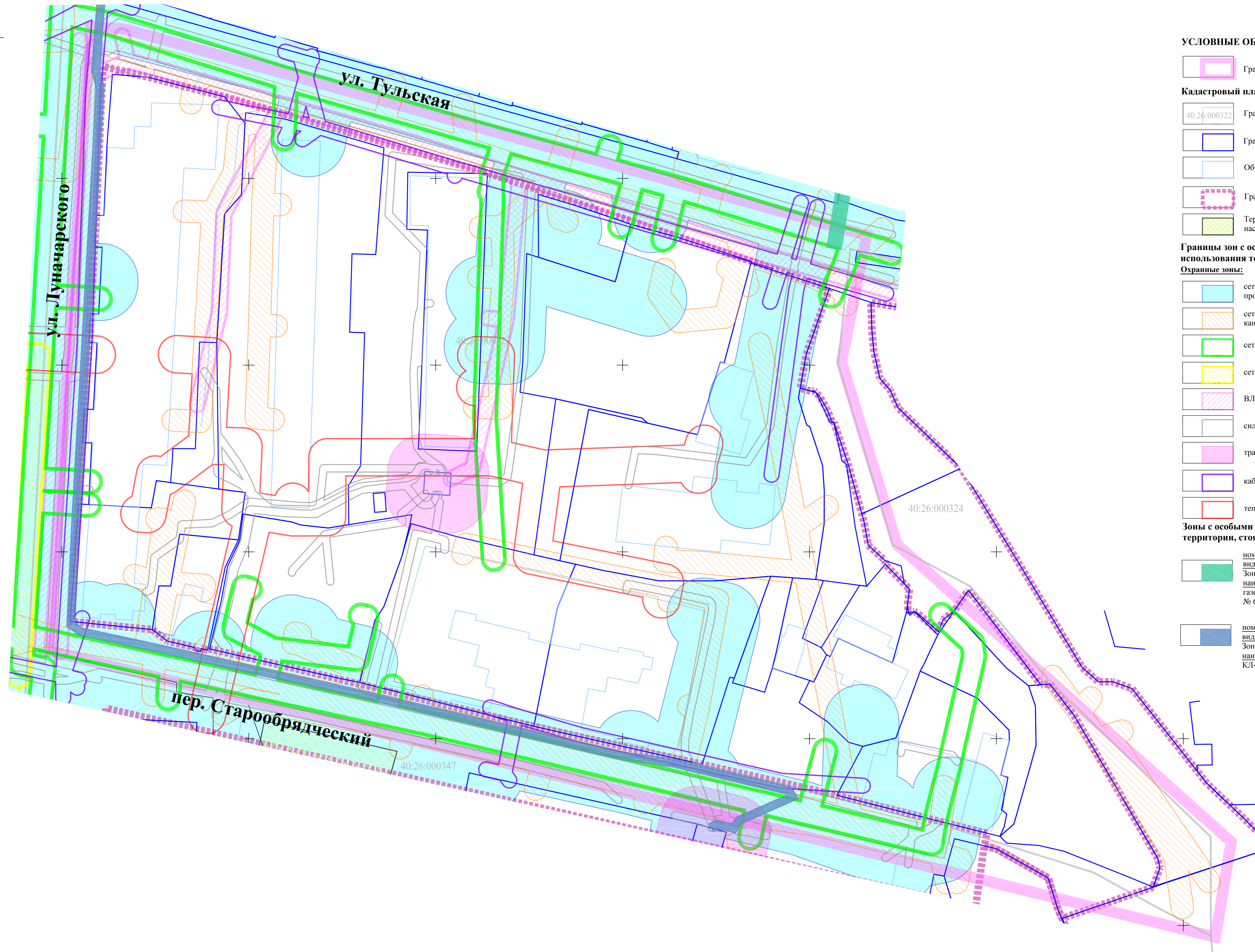
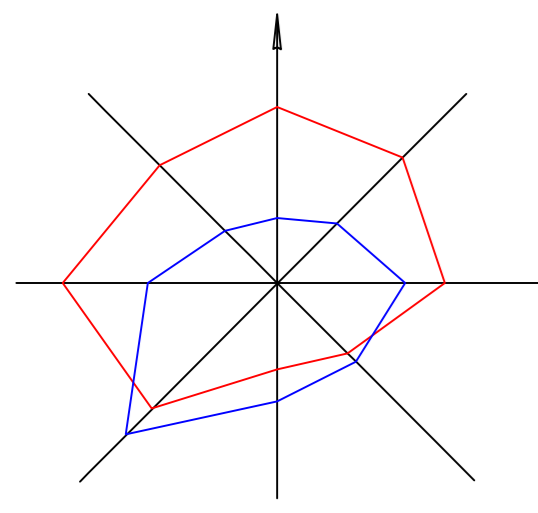
Данным проектом межевания не предусмотрено установление публичных сервитутов.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

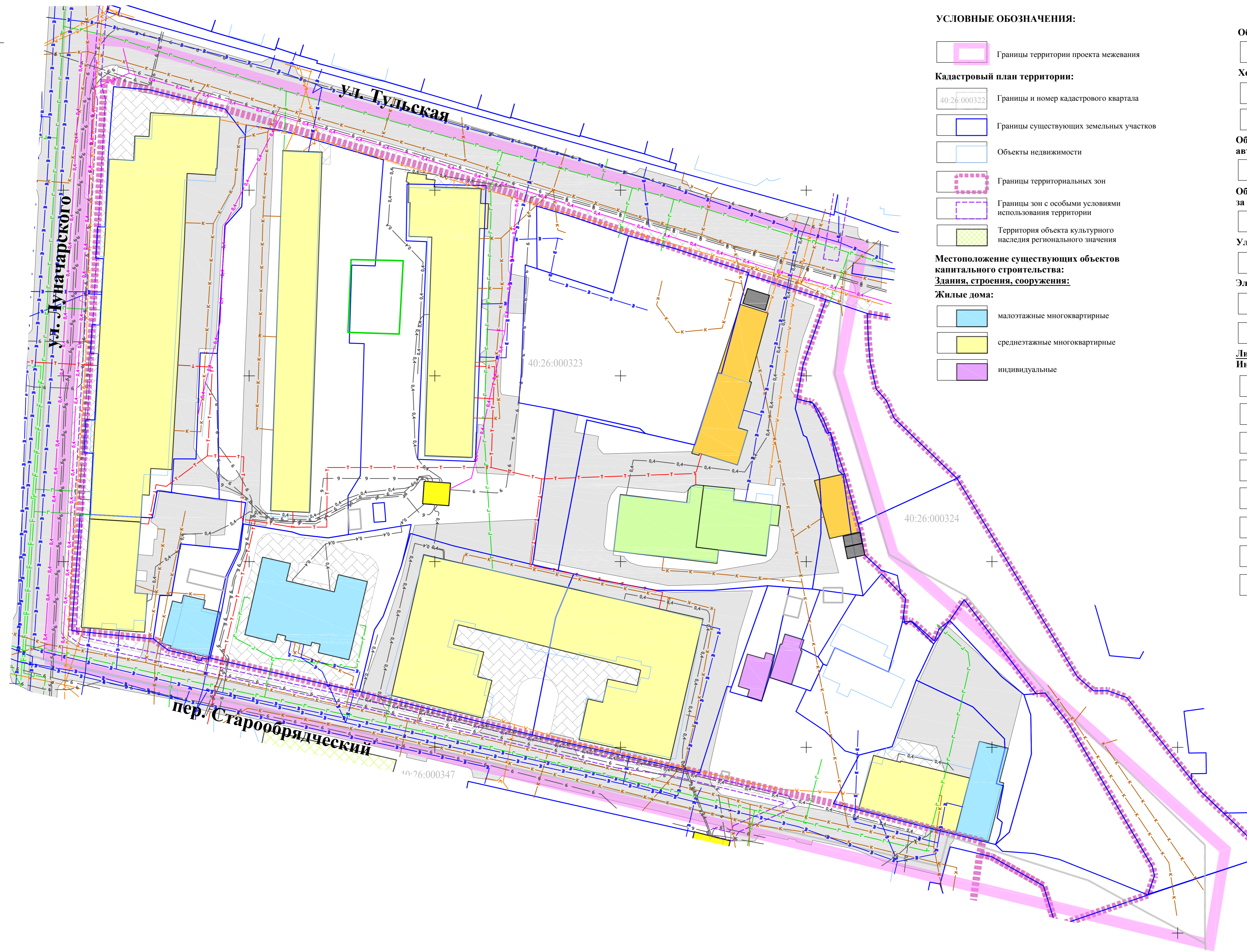
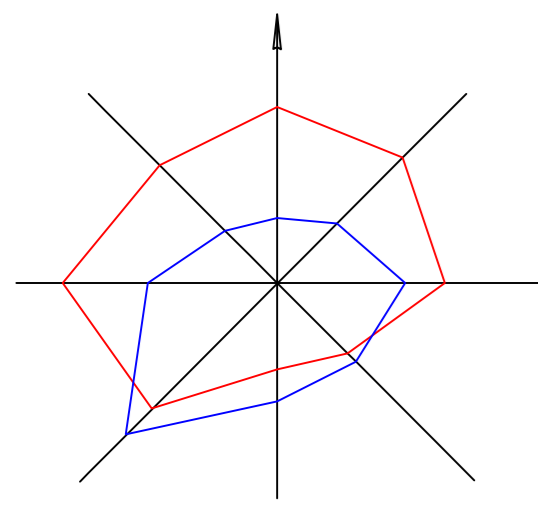
-  Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
-  40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала
-  :12 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
-  Объекты недвижимости
-  Границы территориальных зон
-  Границы зон с особыми условиями использования территории
-  Территория объекта культурного наследия регионального значения

Изм.						ПМ 7-2023/2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Модок	Полп.	Дата	Проект межевания территории в районе переулка Старообрядческий, улиц Луначарского, Тульская			
Разработал		Лист	Модок	Полп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПМ	1	4
Н. контр.						Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:500	ООО "Терпланпроект"		
Утвердил									



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы территории проекта межевания
  - Кадастровый план территории:**
  - 40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала
  - Границы существующих земельных участков
  - Объекты недвижимости
  - Границы территориальных зон
  - Территория объекта культурного наследия регионального значения
  - Границы зон с особыми условиями использования территории:**
  - Охранные зоны:**
  - сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
  - сетей самотечной хозяйственно-бытовой канализации
  - сетей газопровода низкого давления
  - сетей газопровода среднего давления
  - ВЛ 0,4 кВ
  - силовых кабелей 0,4 кВ
  - трансформаторных подстанций
  - кабелей связи
  - тепловых сетей
  - Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:**
  - номер: 40:26-6.45  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Границы охранной зоны обводного газопровода низкого давления, протяженностью 56 п.м., инв. № 6789, Калужская область, г. Калуга, ул. Тульская, д. 19
  - номер: 40:26-6.826  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-6кВ ЗТП-7 - ЗТП 59, (Калужская область, г.Калуга)

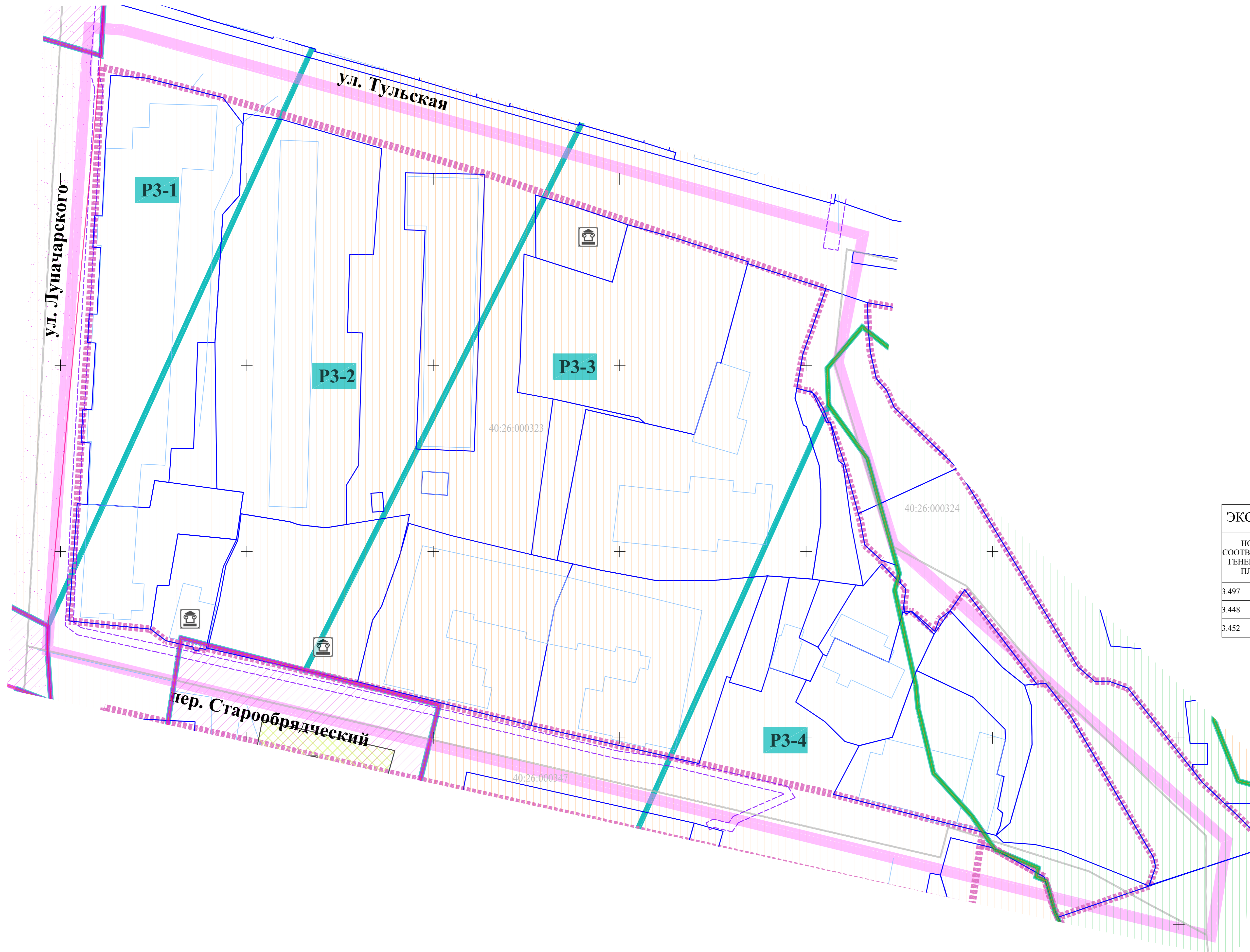
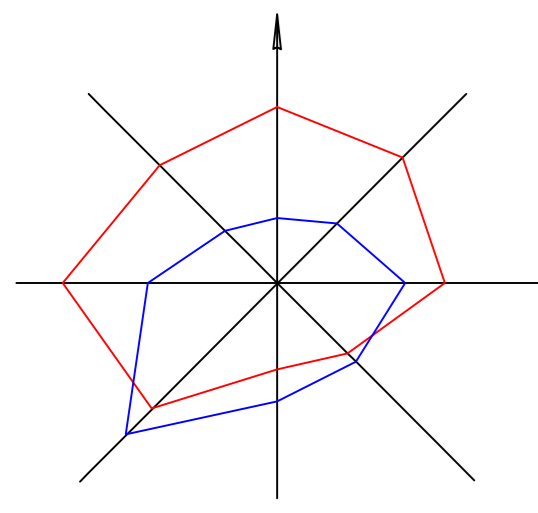
ИМ 7-2023/2					
Проект межевания территории в районе переулка Старообрядческий, улиц Луначарского, Тульская					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масш.	Пол.	Дата
Разработал		Попов Е.В.			
Проверил		Бельфус И.А.			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ИМ	2
				Листов	4
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.				ООО "Терпланпроект"	
Масштаб 1:500					
Н. контр.	Русских Ю.В.				
Утвердил	Мусиных С.Е.				



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- Границы и номер кадастрового квартала
- Границы существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы территориальных зон
- Границы зон с особыми условиями использования территории
- Территория объекта культурного наследия регионального значения
- Местоположение существующих объектов капитального строительства:**
- Здания, строения, сооружения:**
- Жилые дома:**
- малоэтажные многоквартирные
- среднетажные многоквартирные
- индивидуальные
- Общественное:**
- калужский центр стандартизации метрологии и сертификации
- Хозяйственные постройки:**
- хозяйственный корпус
- Объекты для хранения и обслуживания автотранспорта:**
- гаражи
- Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:**
- ТП 6/0,4 кВ
- Улицы, проезды:**
- 
- Элементы озеленения и благоустройства:**
- плиточное покрытие
- детская игровая площадка
- Линейные объекты:**
- Инженерные сети:**
- ВЛ 0,4 кВ
- КЛ 6 кВ
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- газопровод низкого давления
- газопровод среднего давления
- кабелей связи
- тепловые сети

						<b>ПМ 7-2023/2</b>			
						Проект межевания территории в районе переулка Старообрядческий, улиц Луначарского, Тульская			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масштаб	Полн.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ПМ	3	4
Проверил						Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500	ООО "Терланпроект"		
Н. контр.									
Утвердил									



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

Границы территории проекта межевания

**Кадастровый план территории:**

40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала

Границы существующих земельных участков

Объекты недвижимости

Границы территориальных зон

Границы зон с особыми условиями использования территории

Территория объекта культурного наследия регионального значения

**Объекты культурного наследия:**

Памятник

**Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры:**

Охранные зоны объектов культурного наследия

Граница заповедного района (зона исторического ядра города)

Зона охраняемого природного ландшафта

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

**Зоны регулирования застройки:**

P3-1 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 10 м

P3-2 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 15 м

P3-3 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 20 м

P3-4 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 25 м

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

НОМЕР В СООТВЕТСТВИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	КАТЕГОРИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЗНАЧИМОСТИ
3.497	ЖИЛОЙ ДОМ	УЛ. ТУЛЬСКАЯ, 14	ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ
3.448	УСАДЬБА ГОРОДСКАЯ	ПЕР. СТАРООБРЯДЧЕСКИЙ, 3	ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ
3.452	ДОМ ЩЕПЕТОВА-САМГИНА	ПЕР. СТАРООБРЯДЧЕСКИЙ, 7	ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ

ИМ 7-2023/2					
Проект межевания территории в районе переулка Старообрядческий, улиц Луначарского, Тульская					
Изм.	Кол.уч.	Лист	Масштаб	Полн.	Дата
Разработал	Попов Е.В.				
Проверил	Бельфус И.А.				
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ИМ	4
				Листов	4
Чертеж объектов культурного наследия. Масштаб 1:500				ООО "Терпланпроект"	
Н. контр.	Русских Ю.В.				
Утвердил	Мусиных С.Е.				