

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ УЛИЦ ФОМУШИНА, 65 ЛЕТ
ПОБЕДЫ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА № 2**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ОМСК 2023





Общество с ограниченной ответственностью
«Т Е Р П Л А Н П Р О Е К Т»

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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦ
ФОМУШИНА, 65 ЛЕТ ПОБЕДЫ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К
ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА № 2**

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;

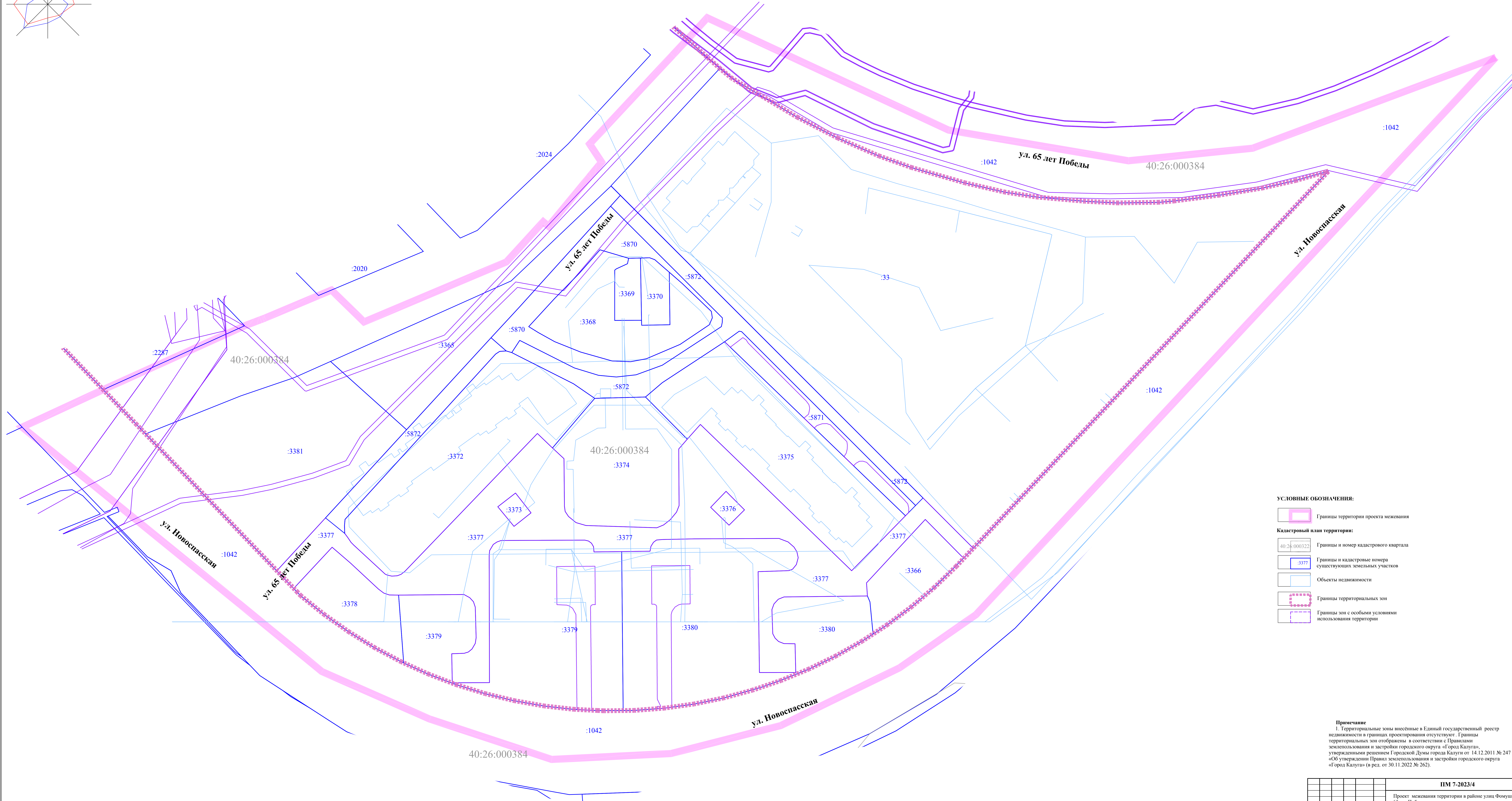
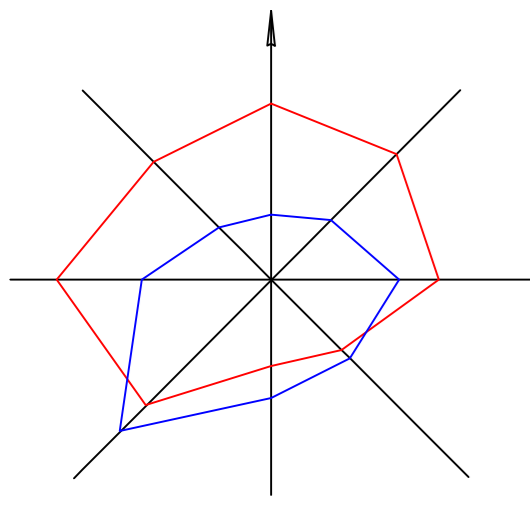
3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

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 предусмотрено установление публичных сервитутов.

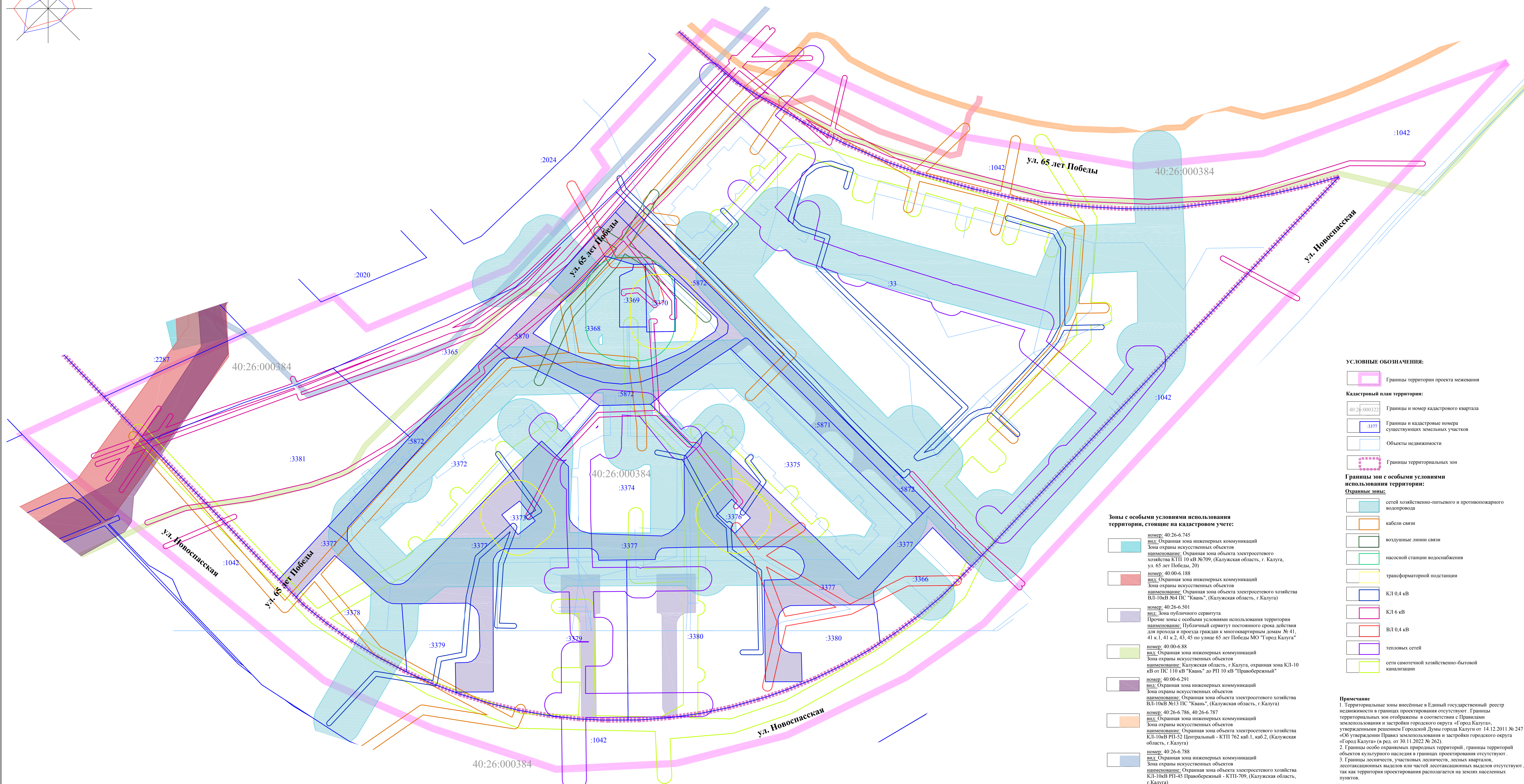
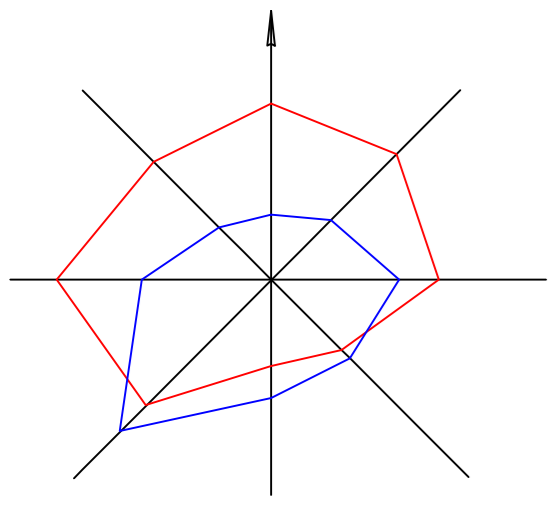
Публичные сервитуты с условными номерами: ПС1, ПС2, ПС3, ПС4, ПС5, ПС6, ПС7 подлежат установлению в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью эксплуатации объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения.



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы территории проекта межевания
 - Кадастровый план территории:
 - Границы и номер кадастрового квартала
 - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
 - Объекты недвижимости
 - Границы территориальных зон
 - Границы зон с особыми условиями использования территории

Примечание
1. Территориальные зоны внесены в Единый государственный реестр недвижимости в границах проектирования отсутствуют. Границы территориальных зон отображены в соответствии с 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).

						ПМ 7-2023/4		
Имя	Код	Лист	Масштаб	Полн	Дата	Проект межевания территории в районе улиц Фокушина, 65 лет Победы применительно к территории квартала № 2		
Разработано	Иванов И.И.	Безруков С.В.				Страницы	Лист	Листов
Проверено	Безруков С.В.					ПМ	1	3
И. м.п.	Рыжов Ю.В.					Чертеж границ существующих земельных участков.		
Утверждено	Мухомов С.В.					ООО "Террапроект" Масштаб 1:500		



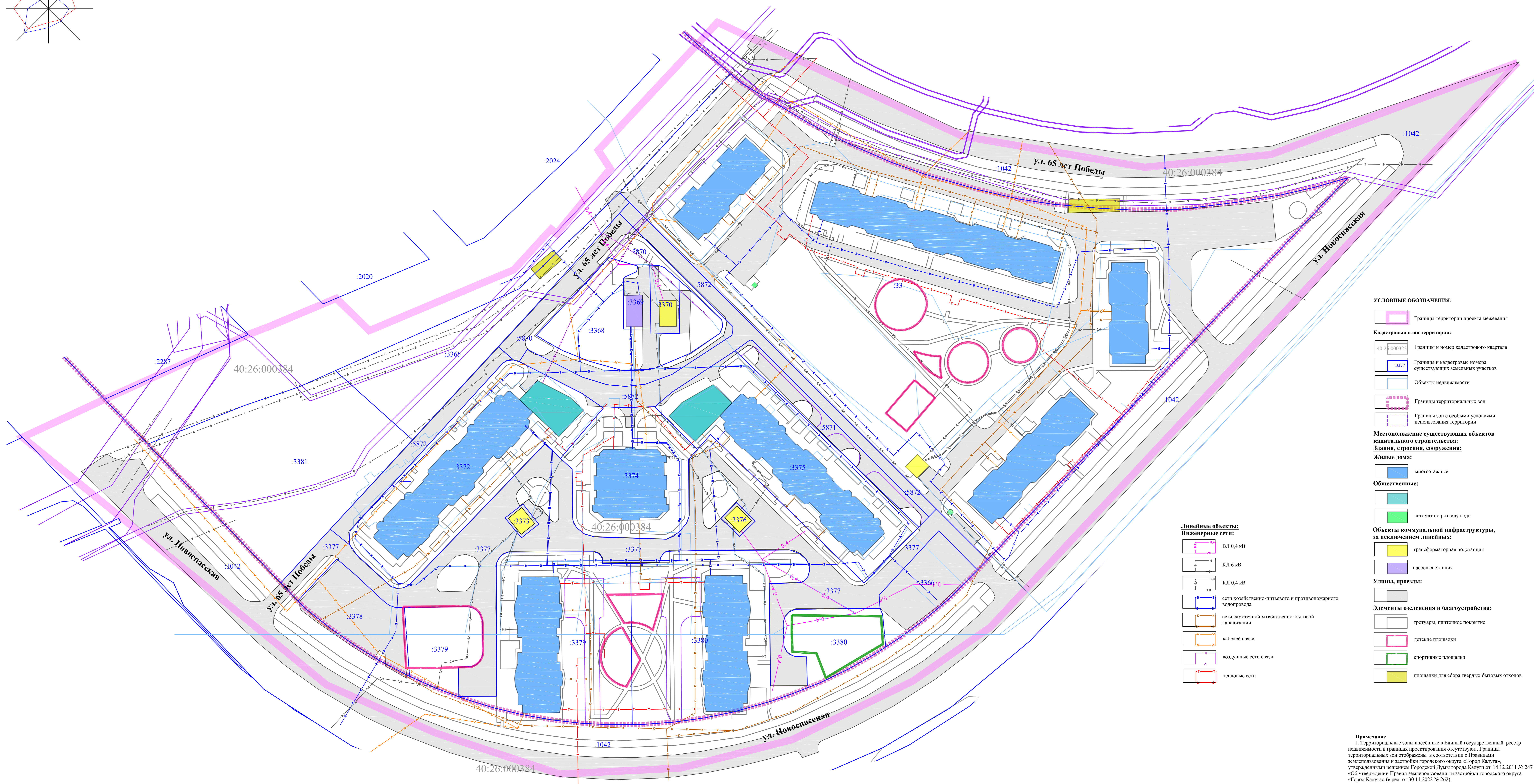
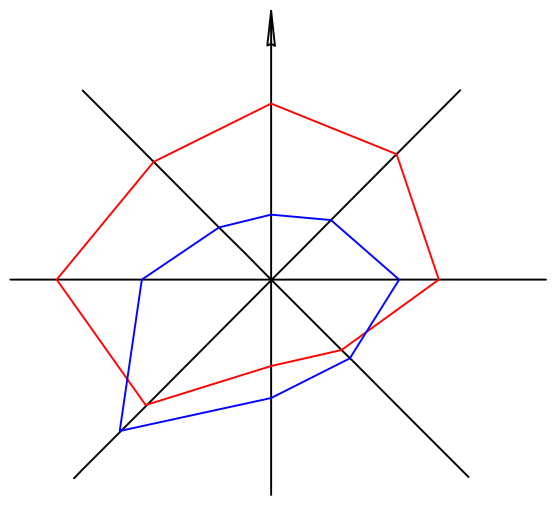
- Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:**
- номер: 40-26-6-745
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КТП 10 кВ №709, (Калужская область, г. Калуга, ул. 65 лет Победы, 20)
 - номер: 40-00-6-188
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ №4 ПС "Квань", (Калужская область, г. Калуга)
 - номер: 40-26-6-501
вид: Зона публичного сервитута
наименование: Публичный сервитут постоянного срока действия для прохода и проезда граждан к многоквартирным домам № 41, 41 к.1, 41 к.2, 43, 45 по улице 65 лет Победы МО "Город Калуга"
 - номер: 40-00-6-88
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объектов электросетевого хозяйства КЛ-10 кВ от ПС 110 кВ "Квань" до РП 10 кВ "Правобережный"
 - номер: 40-00-6-291
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10кВ №13 ПС "Квань", (Калужская область, г. Калуга)
 - номер: 40-26-6-786, 40-26-6-787
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10кВ РП-52 Центральный - КТП 762 каб.1, каб.2, (Калужская область, г. Калуга)
 - номер: 40-26-6-788
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10кВ РП-45 Правобережный - КТП-709, (Калужская область, г. Калуга)
 - номер: 40-26-6-799, 40-26-6-800
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-10кВ РП-45 Правобережный - РП-50 Давыда каб.1, каб.2, местоположение: Калужская область, г. Калуга

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы территории проекта межевания
 - Кадастровый план территории:**
 - Границы и номер кадастрового квартала
 - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
 - Объекты недвижимости
 - Границы территориальных зон
 - Границы зон с особыми условиями использования территории:**
 - Охранные зоны:**
 - сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - кабели связи
 - воздушные линии связи
 - насосной станции водоснабжения
 - трансформаторной подстанции
 - КЛ 0,4 кВ
 - КЛ 6 кВ
 - ВЛ 0,4 кВ
 - тепловых сетей
 - сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации

Примечание

- Территориальные зоны внесены в Единый государственный реестр недвижимости в границах проектируемой территории. Границы территориальных зон отображены в соответствии с 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).
- Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия в границах проектируемой территории, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесоохранительных выделов или частей лесоохранительных выделов отсутствуют, так как территория проектирования располагается на землях населенных пунктов.

					ПМ 7-2023/4		
					Проект межевания территории в районе улиц Фомушина, 65 лет Победы применительно к территории квартала № 2		
Имя	Кол. уч.	Инициал	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Разработал		Иванова Е.В.			Страницы	Листы	Листов
Проверил		Белых Н.А.			ПМ	2	3
И. номер	Рисунки	К.В.			Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж объектов культурного наследия.		
Утвердил		Мухомов С.В.			ООО "Террапроект"		
					Масштаб 1:500		



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- Границы территории проекта межевания
 - Кадастровый план территории:**
 - Границы и номер кадастрового квартала
 - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
 - Объекты недвижимости
 - Границы территориальных зон
 - Границы зон с особыми условиями использования территории
 - Местоположение существующих объектов капитального строительства:**
 - Здания, строения, сооружения:**
 - Жилые дома:**
 - многоквартирные
 - Общественные:**
 - автомат по разливу воды
 - Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:**
 - трансформаторная подстанция
 - насосная станция
 - Улицы, проезды:**
 - тротуары, плиточное покрытие
 - детские площадки
 - спортивные площадки
 - площадки для сбора твердых бытовых отходов

- Линейные объекты:**
- Инженерные сети:**
- ВЛ 0,4 кВ
 - КЛ 6 кВ
 - КЛ 0,4 кВ
 - сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
 - сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
 - кабелей связи
 - воздушные сети связи
 - тепловые сети

Примечание
 1. Территориальные зоны внесены в Единый государственный реестр недвижимости в границах проектирования отсутствуют. Границы территориальных зон отображены в соответствии с 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).

					ПМ 7-2023/4		
Проект межевания территории в районе улиц Фокушина, 65 лет Победы применительно к территории квартала № 2					Страница	Лист	Листов
Имя	Кол. уч.	Лист	Масштаб	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Разработано	Петренко Е.В.				ПМ	3	3
Проверено	Белфил Н.А.				Через местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500		
И. номер	Резник Ю.В.				ООО "Террапроект"		
Утверждено	Мушвина С.В.						