

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ВИЗИР»**

---

248001, Калужская область, г. Калуга, ул. Театральная, д. 46

ИНН 4027061551 КПП 402701001

ОГРН 1034004412848

Тел/факс: 7(4842)563994; e-mail: vizir\_ooo@mail.ru

**Проект межевания территории,  
ограниченной улицами Центральной, Майской,  
Комсомольской, Дорожной,  
в границе обособленного контура территориальной зоны  
жилой застройки смешанной этажности Ж-3**

материалы по обоснованию проекта межевания территории

ООО «ВИЗИР»:



И.И. Семенова

Калуга 2025 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Нормативная документация</b>	<b>3</b>
<b>Общие положения</b>	<b>5</b>
<b>Границы земельных участков и объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН</b>	<b>6</b>
<b>Схема расположения существующих объектов капитального строительства (здания и линейные объекты)</b>	<b>7</b>
<b>Границы зон с особыми условиями использования территорий и охранных зон</b>	<b>8</b>

## 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;
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
4. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
5. 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»);
6. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»;
7. Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
8. 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);
9. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № 61482);
10. Закон Калужской области от 04.10.2004 № 344-ОЗ «О градостроительной деятельности в Калужской области»;
11. Приказ Управления архитектуры и градостроительства Калужской обл. от 17.07.2015 N 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного

проектирования Калужской области» (Зарегистрировано в администрации Губернатора Калужской обл. 02.09.2015 N 5324);

12. Решение Городской Думы г. Калуги от 23.12.2016 N 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга»;

13. Решение Городской Думы города Калуги от 26.04.2017 № 64 «Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Калуга» (с изменениями от 28.09.2022 № 221);

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

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

16. Иные нормативные акты.

## **Общие положения**

Подготовка проекта межевания территории, ограниченной улицами Центральной, Майской, Комсомольской, Дорожной, в границе обособленного контура территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности Ж-3, осуществляется на основании и в соответствии с Распоряжением Заместителя Городского Головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 30.09.2024 № 4011-06-р «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Центральной, Майской, Комсомольской, Дорожной, в границе обособленного контура территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности Ж-3».

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», территория проектирования расположена в границах территориальной зоны Ж-3 «Зона жилой застройки смешанной этажности».

Проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено определение местоположения границ земельных участков:

1. под существующими многоквартирными домами;
2. основного проезда и второстепенных проездов (улично-дорожная сеть);
3. объектов благоустройства (зоны отдыха);
4. под объектами предпринимательской деятельности.







Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Наименование вида разрешенного использования и разрешенное использование образуемых земельных участков соответствует приказу Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (ред. от 16.09.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Размеры образуемых в составе проекта межевания территории земельных участков соответствуют предельным минимальным и максимальным размерам, установленным Правилами землепользования и застройки.

Информация о существующих (исходных) земельных участках, приведена согласно сведениям из кадастровых планов территории № КУВИ-001/2025-90160855 от 15.04.2025 г. (кадастровый квартал 40:26:000003), № КУВИ-001/2025-33510060 от 06.02.2025 г. (кадастровый квартал 40:26:000005) и № КУВИ-001/2025-77167955 от 25.03.2025 г. (кадастровый квартал 40:26:000000).

В границах территории, в отношении которой разрабатывается данный проект межевания, отсутствуют особо охраняемые природные территории, в связи с чем, чертежи, на которых отображаются границы вышеуказанных территорий, в состав материалов по обоснованию проекта межевания не включались.

-  - граница территории проекта межевания
-  - граница территориальной зоны
-  - граница и номер кадастрового квартала
-  - границы и номера земельных участков по сведениям ЕГРН
-  - границы объектов недвижимости по сведениям ЕГРН
-  - границы зон с особыми условиями использования территории



Распоряжение заместителя главного инженера управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Казани от 30.09.2024 № 4011-06-р «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Центральной, Майской, Комсомольской, Дворовой, в границе обособленного контура территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности Ж-3»					
Проект межевания территории, ограниченной улицами Центральной, Майской, Комсомольской, Дворовой, в границе обособленного контура территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности Ж-3					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					08.2025
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	1	3
Границы земельных участков и объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН. Масштаб 1:500			ООО "ВИЗИР"		



