



ООО «Институт «Регион Проект»
191119, г. Санкт-Петербург, ул. Социалистическая д. 14,
литер А, пом. 25-Н, комната 3, офис 628
ИНН/КПП 7840513716/784001001, ОГРН 1147847343324

Инв. № 2/К от 14.02.2024

Проект межевания территории индустриального парка «Грабцево»

Основная часть проекта межевания территории

Генеральный директор института
Главный градостроитель института:
Архитектор:
Архитектор:

Клинкова Е.М.
Метейко Н.А.
Сахарова Ю.С.
Фролова П.А.

г. Санкт-Петербург 2024 год



Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТА	3
2. НОРМАТИВНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ	3
3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
4. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ..	5
5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ИЗМЕНЯЕМЫХ (ИЗМЕНЕННЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИЗМЕНЯЕМЫХ (ИЗМЕНЕННЫХ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	7
6. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ 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. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:2000.

ПМ 2. Чертеж границ существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:2000.

ПМ 3. Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:2000.

ПМ 4. Чертеж границ сервитутов. Масштаб 1:2000.

Материалы по обоснование проекта межевания территории

II. Чертежи межевания:

ПМ 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:2000.

ПМ 2.1. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:2000.

ПМ 2.2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:2000.

ПМ 2.3. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 3. Масштаб 1:2000.

ПМ 2.4. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 4. Масштаб 1:2000.

ПМ 2.5. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 5. Масштаб 1:2000.

ПМ 3.1. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Часть 1. Масштаб 1:2000.

ПМ 3.2. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Часть 2. Масштаб 1:2000.

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 государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция).

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

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

7. 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») (действующая редакция).

8. Приказ Минстроя РФ 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».

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

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 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, 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», 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. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых 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 и проектом планировки территории	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов), сведения о исходном(ых) земельном(ых) участке(ах)
1	2	3	4	5
:ЗУ1	28242	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:060401:3250	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	40:22:60401:3250 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; по документу: «-»; уточненная площадь - 33392 кв.м; форма собственности: «-»; право: от 20.05.2013 № 40-40-01/005/2013-955 (Собственность); от 20.05.2013 № 40-40-01/035/2012-550 (Сервитут (право); ограничение: от 20.05.2013 № 40-40-01/035/2012-550 (Сервитут)
:ЗУ2	5150	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:060401:3250	Производственная деятельность (6.0)	40:22:60401:3250 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; по документу: «-»; уточненная площадь - 33392 кв.м; форма собственности: «-»; право: от 20.05.2013 № 40-40-01/005/2013-955 (Собственность); от 20.05.2013 № 40-40-01/035/2012-550 (Сервитут (право); ограничение: от 20.05.2013 № 40-40-01/035/2012-550 (Сервитут)

1	2	3	4	5
:ЗУ3	1603	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:060401:690 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	Коммунальное обслуживание 3.1	40:22:060401:690 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; уточненная площадь – 60 000 кв.м; вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность от 24.11.2009 № 40-40-01/067/2009-296
:ЗУ4	621	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:060401:689 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	Коммунальное обслуживание 3.1	40:22:060401:689 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; уточненная площадь – 1801 кв.м; вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность от 24.11.2009 № 40-40-01/067/2009-297
:ЗУ5	88	образование земельного участка из земель, находящихся в неразграниченной собственности	Коммунальное обслуживание 3.1	

5. Перечень и сведения о площади изменяемых (измененных) земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования изменяемых (измененных) земельных участков

Таблица 2

Кадастровый номер и перечень изменяемых (измененных) земельных участков	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 образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и проектом планировки территории	Вид разрешенного использования изменяемых (измененных) земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)
40:22:060401:690	58397	раздел, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах	Производственная деятельность (6.0)	40:22:060401:690 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; уточненная площадь – 60 000 кв.м; вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность от 24.11.2009 № 40-40-01/067/2009-296
40:22:060401:689	1180	раздел, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах	Производственная деятельность (6.0)	40:22:060401:689 разрешенное использование: «Для размещения промышленных объектов»; уточненная площадь – 1801 кв.м; вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность от 24.11.2009 № 40-40-01/067/2009-297

6. Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 3

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
№ точки	X	Y
1	436573,39	1305209,99
2	436573,39	1305209,98
3	436558,46	1305211,87
4	436508,1	1305217,9
5	436503,69	1305218,43
6	436487,82	1305221,2
7	436477,74	1305225,87
8	436472,22	1305228,41
9	436471,12	1305228,88
10	436497,66	1305234,91
11	436504,65	1305264,03
12	436511,24	1305269,79
13	436540,52	1305269,64
14	436552,43	1305297,31
15	436554,86	1305298,33
16	436527,24	1305429,99
17	436518,37	1305461,28
18	436482,78	1305586,72
19	436322,24	1305821,1
20	436319,25	1305825,46
21	436289,45	1305868,96
22	436206,12	1305910,28
23	436205,35	1305909,21
24	436203,11	1305904,6
25	436200,3	1305904,42
26	436173,99	1305916,12
27	436160,63	1305921,61
28	436127,83	1305935,86
29	436127,5	1305941,01
30	436090,68	1305954,75
31	436057,98	1305949,7
32	436052,06	1305948,72
33	436055,29	1305931,39
34	436055,48	1305927,07
35	436055,49	1305927,03
36	436059,41	1305898,38
37	436066,18	1305869,65

№ точки	X	Y
38	436069,6	1305866,03
39	436071,71	1305856,08
40	436071,98	1305854,78
41	436060,7	1305866,73
42	436057,61	1305879,91
43	436057,6	1305879,91
44	436058,57	1305858,41
45	436066,66	1305827,74
46	436050,36	1305823,29
47	436044,64	1305852,75
48	436041,2	1305870,42
49	436037,2	1305891,04
50	436035,76	1305898,4
51	436035,28	1305903,19
52	436033,55	1305923,76
53	436032,19	1305940,51
54	436034,18	1305953
55	436040,4	1305979,14
56	436044,16	1305990,39
57	436048,35	1305988,31
58	436051,7	1305998,98
59	436068,94	1306034,17
60	436091,29	1306066,26
61	436118,33	1306094,56
62	436149,46	1306118,31
63	436190,74	1306140,44
64	436227,13	1306149,91
65	436227,28	1306151,1
66	436205,79	1306175,67
67	436176,46	1306211,2
68	436138,79	1306257,66
69	435970,8	1306388,07
70	435970,42	1306388,4
71	435906,69	1306420,72
72	435870,55	1306411,27
73	435846,52	1306406,48
74	435843,78	1306404,96
75	435842,09	1306430,84
76	435843,17	1306430,99
77	435843,17	1306430,99
78	435842,89	1306432,92
79	435842,41	1306435,99

№ точки	X	Y
80	435842,1	1306437,97
81	435843,34	1306438,15
82	435843,99	1306431,1
83	435843,99	1306431,1
84	435845,26	1306417,44
85	435846,52	1306406,48
86	435846,52	1306406,48
87	435855,49	1306411,45
88	435854,91	1306416,73
89	435859,33	1306417,34
90	435856,37	1306428,35
91	435856,31	1306428,63
92	435855,82	1306432,66
93	435855,94	1306433,64
94	435857,68	1306438,05
95	435853,14	1306433,63
96	435852,25	1306442,18
97	435852,8	1306442,63
98	435852,89	1306442,7
99	435857,46	1306446,06
100	435857,76	1306446,24
101	435863,78	1306449,2
102	435864,66	1306449,4
103	435869,5	1306449,4
104	435870,44	1306449,15
105	435898,25	1306435,14
106	435904,47	1306438,59
107	435892,44	1306440,18
108	435894,29	1306457,31
109	435902,42	1306455,9
110	435901,31	1306447,1
111	435912,99	1306445,58
112	435915,17	1306444,52
113	435927,77	1306451,5
114	435933,44	1306454,64
115	435930,96	1306455
116	435925,15	1306456,01
117	435914,28	1306467,55
118	435903,84	1306468,74
119	435903,84	1306468,74
120	435902,82	1306459,89
121	435894,99	1306461,25

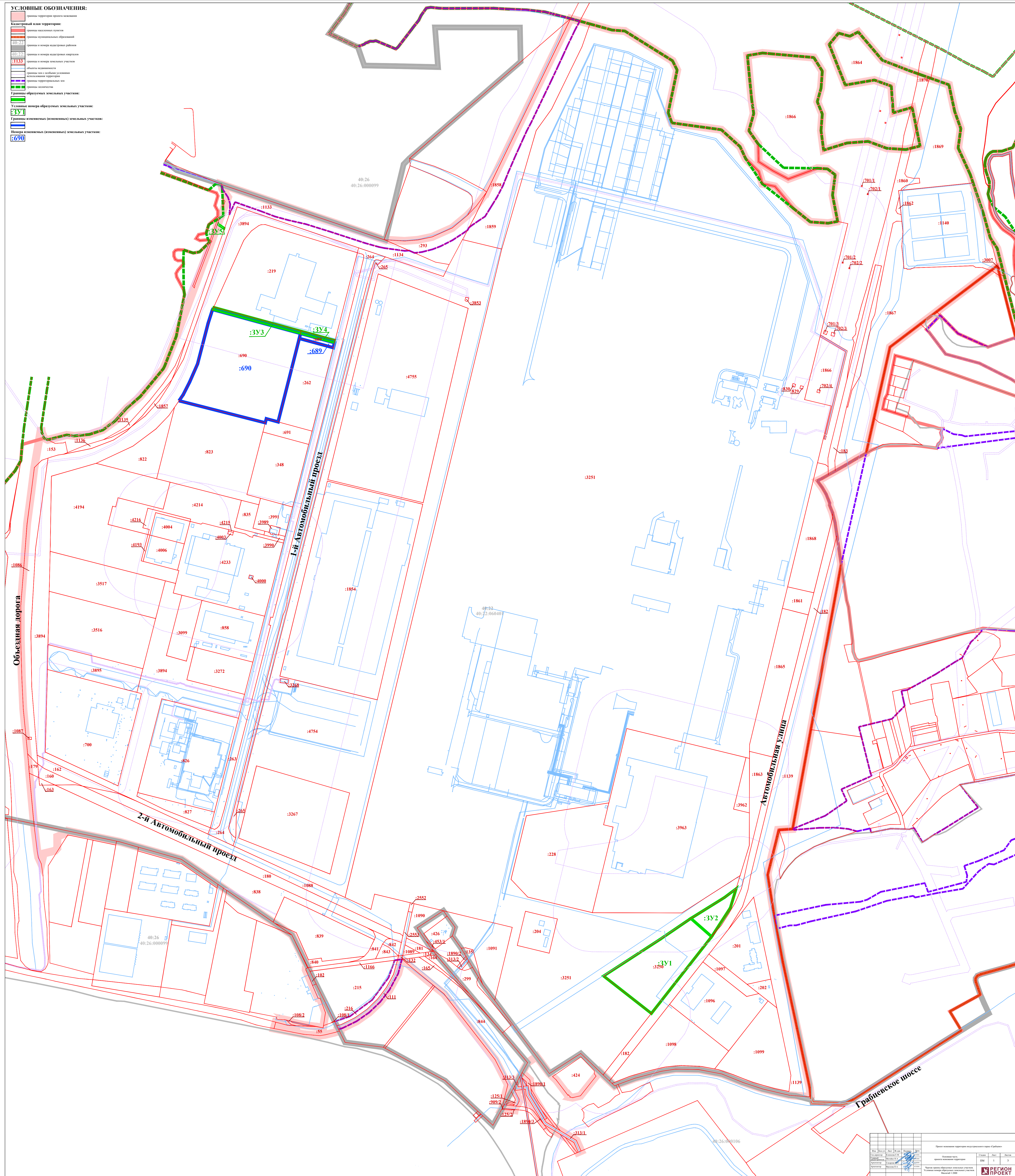
№ точки	X	Y
122	435895,41	1306465,56
123	435880,61	1306467,24
124	435821,44	1306503,03
125	435821,44	1306503,03
126	435820,13	1306501,4
127	435819,46	1306501,92
128	435812,24	1306507,44
129	435812,84	1306508,23
130	435812,84	1306508,23
131	435804,96	1306513
132	435758,95	1306589,53
133	435734,28	1306600,19
134	435737,52	1306607,66
135	435764,47	1306595,85
136	435811,27	1306518,45
137	435817,75	1306514,54
138	435817,75	1306514,54
139	435818,86	1306515,95
140	435820,46	1306520,05
141	435885,27	1306480,92
142	435919,06	1306477,08
143	435937,88	1306457,1
144	435963,16	1306471,11
145	435978,88	1306494,15
146	435935,39	1306526,62
147	435927,69	1306534,71
148	435919,47	1306543,9
149	435879,84	1306574,11
150	435880,97	1306575,51
151	435875,84	1306579,98
152	435875,13	1306579,33
153	435873,81	1306585,98
154	435878,43	1306605,94
155	435928,66	1306645,98
156	435940,36	1306655,31
157	435932,04	1306663,98
158	435916,54	1306680,14
159	435910,27	1306686,66
160	435903,71	1306693,52
161	435907,28	1306701,25
162	435923,72	1306746,49
163	435941,37	1306813,9

№ точки	X	Y
164	435946,67	1306849,17
165	435945,45	1306909
166	435934,06	1306967,97
167	435912,97	1307020,07
168	435896,06	1307071,01
169	435880,13	1307138,73
170	435879,49	1307146,12
171	435878,65	1307155,75
172	435875,76	1307189,31
173	435878,6	1307194,13
174	435898,37	1307191,96
175	436051,25	1307159,43
176	436220,45	1307122,99
177	436351,8	1307098,87
178	436442,92	1307084,33
179	436445,49	1307083,92
180	436557,87	1307110,69
181	436558,02	1307112,94
182	436558,05	1307112,95
183	436560,35	1307147,99
184	437236,92	1307272,19
185	437310,24	1307261,3
186	437344,15	1307256,27
187	437367,3	1307250,27
188	437369,13	1307249,8
189	437387,64	1307242,27
190	437392,99	1307242,68
191	437415,77	1307233,62
192	437432,88	1307223,56
193	437449,96	1307211,1
194	437455,76	1307223,21
195	437464,84	1307239,2
196	437474,86	1307256,85
197	437489,24	1307282,18
198	437504,83	1307308,22
199	437520,22	1307335,85
200	437609,62	1307355,94
201	437791,56	1307396,84
202	437850,49	1307474,58
203	437881,94	1307516,08
204	437986,99	1307654,65
205	437999,42	1307671,05

№ точки	X	Y
206	437997,56	1307671,53
207	437979	1307676,26
208	437971,17	1307689,25
209	437990,33	1307684,32
210	437990,33	1307684,32
211	438043,48	1307670,65
212	438070,9	1307652,79
213	438134,25	1307634,88
214	438210,93	1307609,03
215	438232,25	1307601,85
216	438300,21	1307570,85
217	438349,61	1307577,66
218	438393,46	1307562,09
219	438461,64	1307547,37
220	438478,13	1307501,12
221	438479	1307498,68
222	438489,67	1307468,75
223	438498,9	1307442,89
224	438524,44	1307377,2
225	438596,66	1307315,66
226	438585,73	1307294,21
227	438593,6	1307265,44
228	438564,71	1307241,42
229	438460,94	1307282,57
230	438473,75	1307356,94
231	438458,21	1307400,11
232	438390,07	1307405,1
233	438403,27	1307451,33
234	438403,87	1307453,45
235	438352,16	1307464
236	438305,28	1307473,56
237	438299,47	1307450,58
238	438296,09	1307437,2
239	438296,73	1307427,65
240	438299,35	1307388,72
241	438316,92	1307341,04
242	438312,94	1307287,23
243	438294,55	1307227,26
244	438344,75	1307220,61
245	438386,94	1307223,89
246	438418,24	1307211,1
247	438453,31	1307220,71

№ точки	X	Y
248	438496,4	1307223,98
249	438531,22	1307202,2
250	438542,83	1307071,11
251	438536,27	1307032,58
252	438425,09	1307043,27
253	438388,31	1307048,73
254	438344,26	1307036,35
255	438310,35	1307060,09
256	438265,14	1307061,32
257	438242,12	1307097,31
258	438220,92	1307136,87
259	438248,32	1307210,99
260	438246,72	1307236,98
261	438231,65	1307256,79
262	438179,66	1307250
263	438112,62	1307263,05
264	438112,59	1307263,03
265	438107,97	1307238,9
266	438111,22	1307193,22
267	438145,82	1307149,97
268	438201,9	1307102,99
269	438208,82	1307070,7
270	438240,09	1307061,51
271	438272,98	1307028,15
272	438303,56	1307013,88
273	438346,8	1306965,88
274	438364,26	1306839,76
275	438390,75	1306830,02
276	438499,22	1306853,06
277	438522,97	1306841,3
278	438599,04	1306719,51
279	438601,53	1306686,79
280	438617,08	1306630,38
281	438624,25	1306604,35
282	438630,72	1306580,92
283	438187,56	1306366,48
284	438187,56	1306366,48
285	438186,57	1306366
286	438150,9	1306339,23
287	438127,74	1306316,93
288	438095,89	1306278,49
289	438072,97	1306227,04

№ точки	X	Y
290	438065,39	1306190,98
291	438062,61	1306156,83
292	438065,77	1306104,68
293	438065,77	1306104,68
294	438206,77	1305689,52
295	438196,71	1305691,03
296	438174,2	1305705,74
297	438107,65	1305680,99
298	438110,71	1305680,67
299	438104,22	1305678,38
300	438103,51	1305679,45
301	437819,28	1305573,74
302	437743,16	1305544,1
303	437736,21	1305540,6
304	437664,81	1305481,38
305	437635,98	1305447,56
306	437603	1305417,73
307	437579,65	1305385,96
308	437568,26	1305351,58
309	437564,64	1305313,19
310	437566,81	1305293,64
311	437554,6	1305245,07
312	437558,78	1305236,32
313	437573,31	1305230,09
314	437586,03	1305228,63
315	437484,04	1305211,23
316	437418,35	1305202,86
317	437340,88	1305192,61
318	437199,89	1305181,92
319	437132,32	1305176,55
320	437044,08	1305176,31
321	436945,9	1305179,16
322	436867,71	1305182,81
323	436752,01	1305193,92
324	436735,23	1305195,53
325	436725,11	1305196,35
326	436715,97	1305197,01
327	436702,63	1305198,23
328	436573,39	1305209,99
S=4282631 кв.м		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

территория территории города-миллиона

Кадастровый район территории:

территория высшего уровня

муниципальный округ

кадастровый район

территория в границах кадастровых кварталов

земельные участки

объекты недвижимости

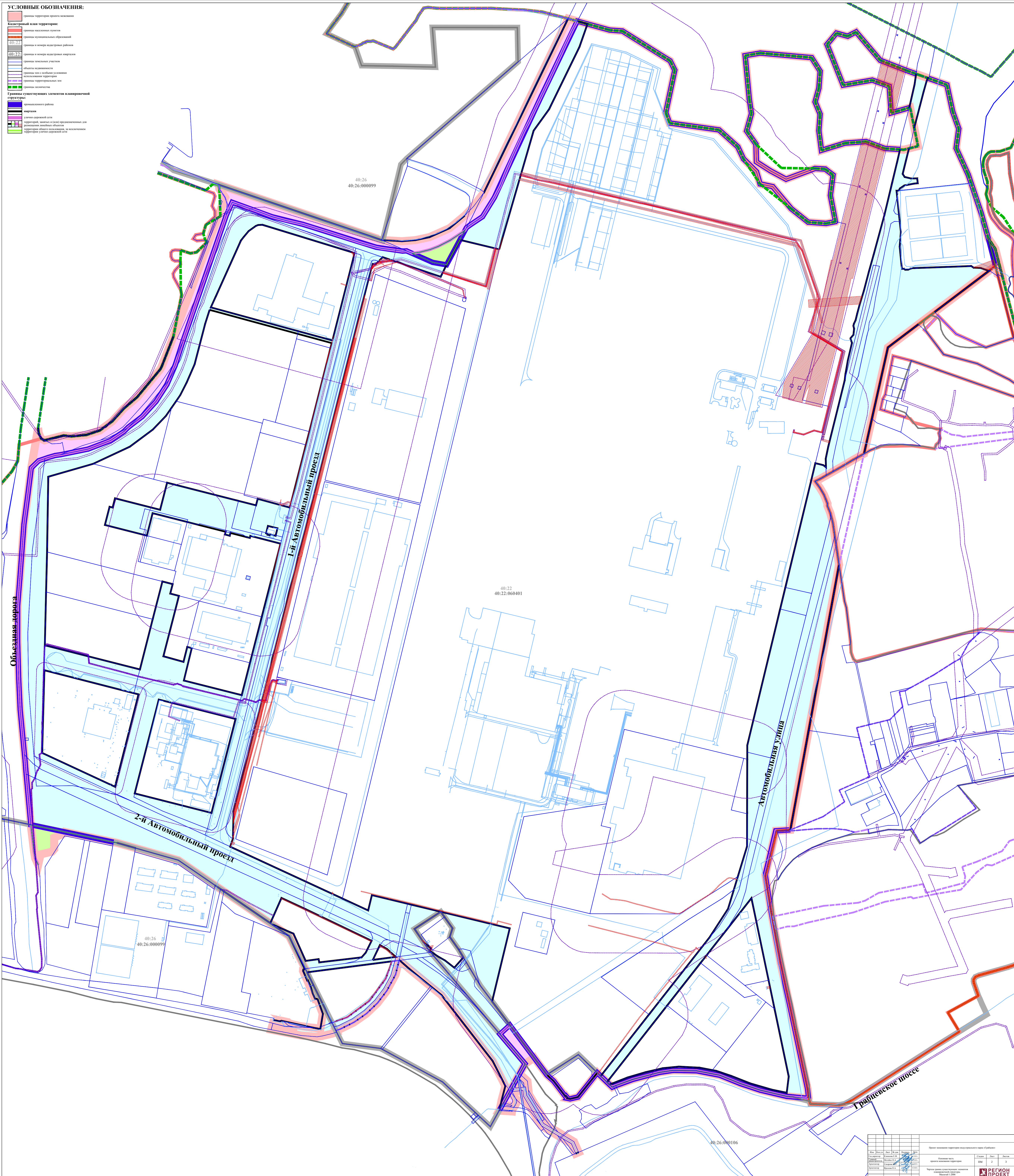
границы зон с особыми условиями использования территории

границы территориальных зон

границы лесостепи

Границы существующих элементов планировочной структуры:

- промышленный район
- выселок
- участок-дворовой сети
- территория, занятая объектами промышленного назначения
- территория общего пользования, за исключением территории жилищно-дворового обслуживания
- территория с особыми условиями использования территории

[illegible]

