

**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 Степана Разина, Тульской,  
Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы**

материалы по обоснованию проекта межевания территории

Руководитель 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>
<b>Границы территорий объектов культурного наследия</b>	<b>9</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 Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы, осуществляется на основании и в соответствии с Распоряжением Заместителя Городского Головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 11.11.2024 № 4636-06-р «О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы».

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 территориальных зон Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» и С-2 «Зона размещения иных объектов специального назначения».

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.

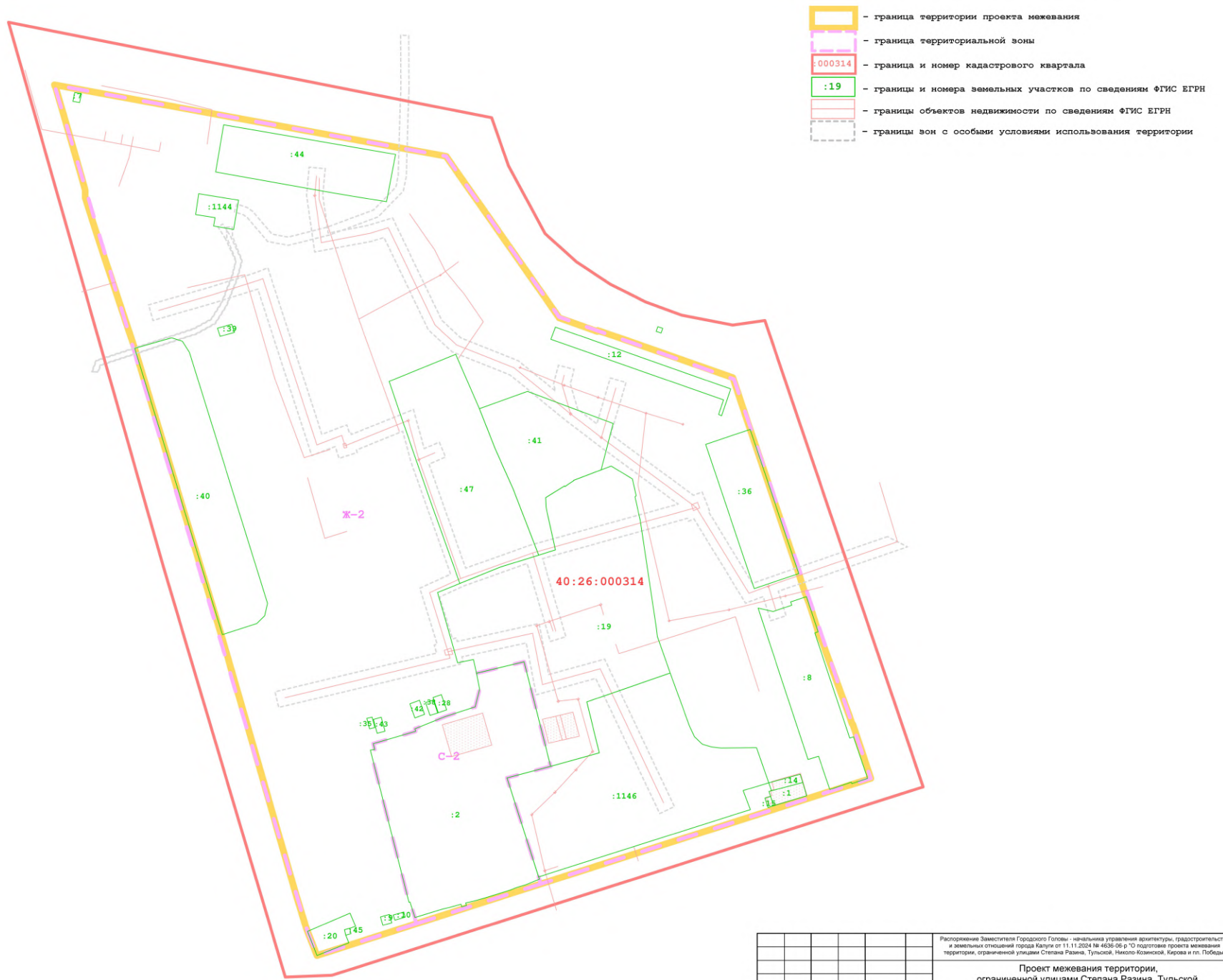
Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в соответствии с градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

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.

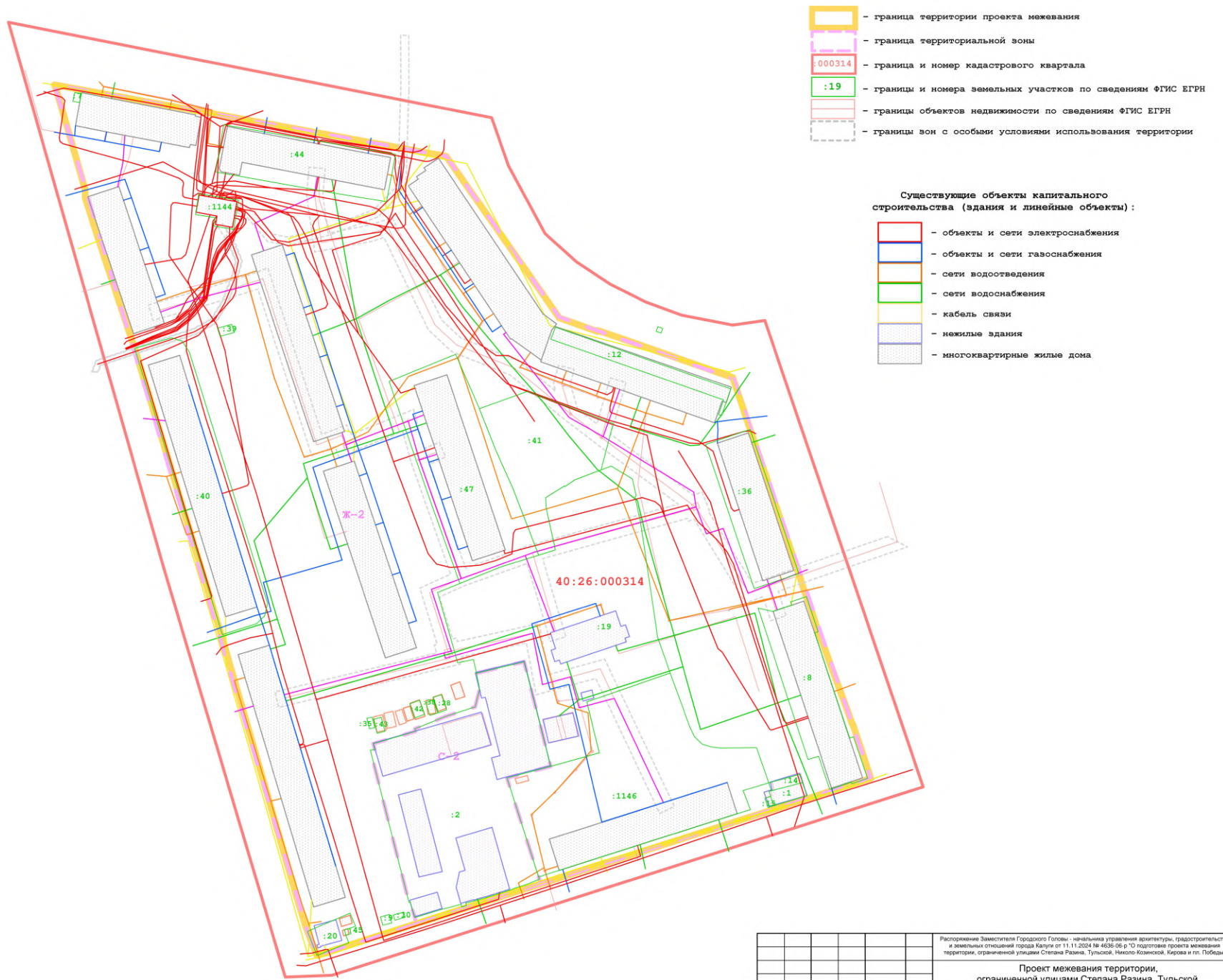
Информация о существующих (исходных) земельных участках, приведена согласно сведениям из кадастровых планов территории № КУВИ-001/2024-74129536 от 14.03.2024 г. (кадастровый квартал 40:26:000314) и № КУВИ-001/2025-77167955 от 25.03.2025 г. (кадастровый квартал 40:26:000000).

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
- 000314 - граница и номер кадастрового квартала
- :19 - границы и номера земельных участков по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы объектов недвижимости по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы зон с особыми условиями использования территории

Распоряжение заместителя городского головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 11.11.2024 № 4638-09/р "О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы"					
<b>Проект межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы</b>					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Семенова И.И.			04.2025
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	1	4
Границы земельных участков и объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН. Масштаб 1:1000.				ООО "ВИЗИР"	

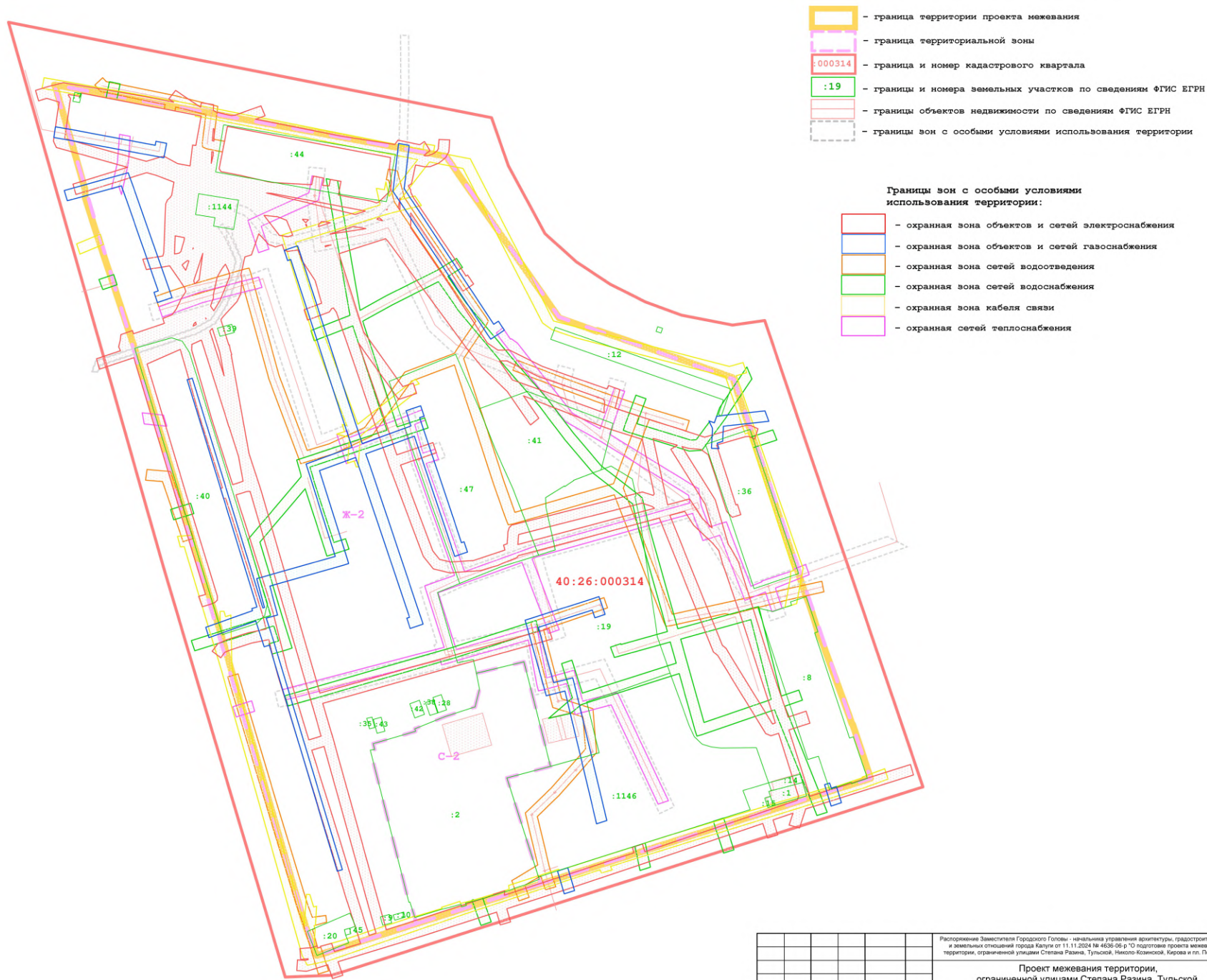


- граница территории проекта межевания
- граница территориальной зоны
- 000314 - граница и номер кадастрового квартала
- :19 - границы и номера земельных участков по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы объектов недвижимости по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы зон с особыми условиями использования территории

Существующие объекты капитального строительства (здания и линейные объекты):

- объекты и сети электроснабжения
- объекты и сети газоснабжения
- сети водоотведения
- сети водоснабжения
- кабель связи
- нежилые здания
- многоквартирные жилые дома

Распоряжение заместителя Городского Головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 11.11.2024 № 4636-09/р "О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы"					
<b>Проект межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы</b>					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					04.2025
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	2	4
Схема расположения существующих объектов капитального строительства (здания и линейные объекты). Масштаб 1:1000				ООО "ВИЗИР"	

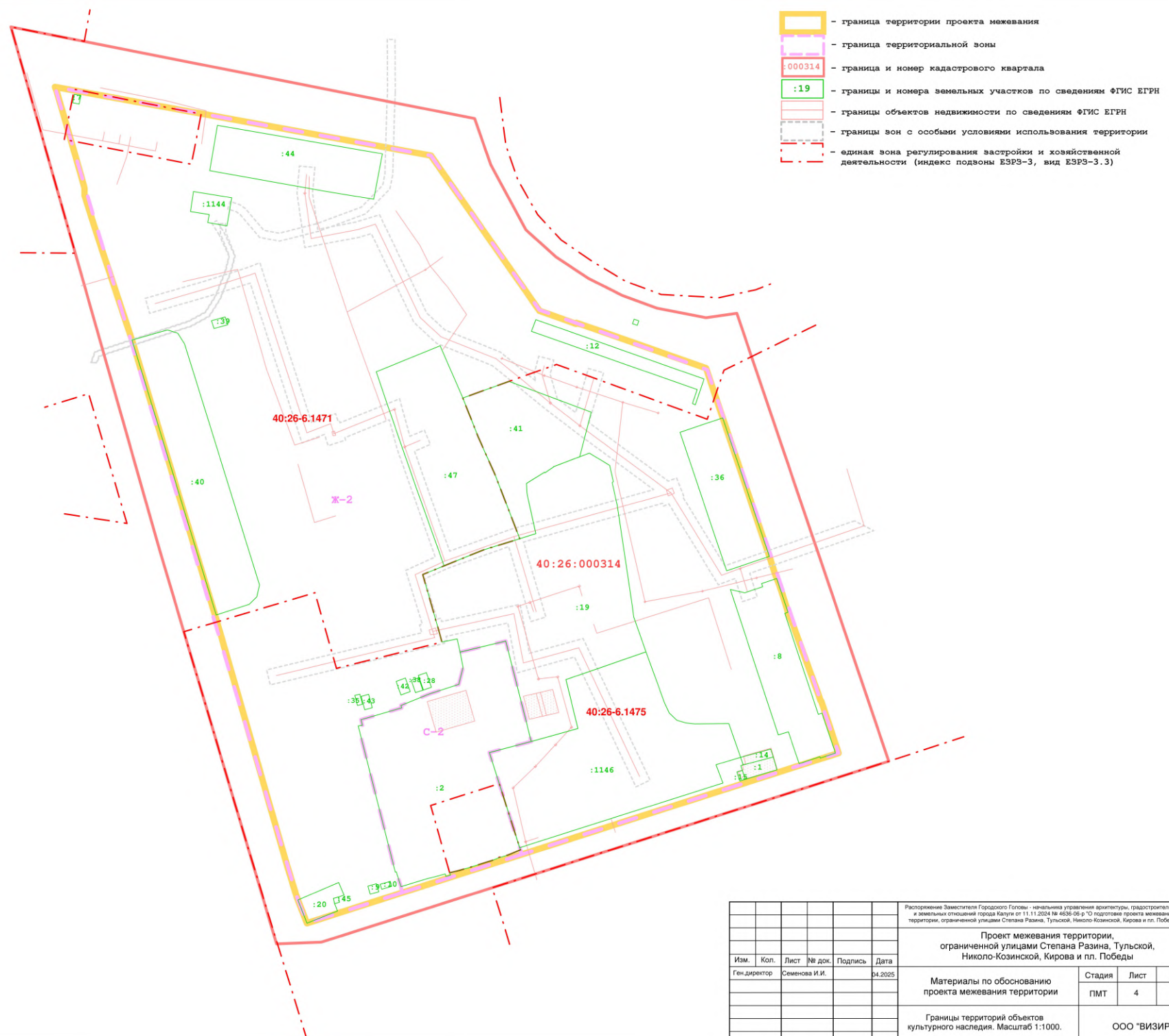


- граница территории проекта межевания
- граница территориальной зоны
- :000314 - граница и номер кадастрового квартала
- :19 - границы и номера земельных участков по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы объектов недвижимости по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы зон с особыми условиями использования территории

**Границы зон с особыми условиями использования территории:**

- охранный зона объектов и сетей электроснабжения
- охранный зона объектов и сетей газоснабжения
- охранный зона сетей водоотведения
- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона кабеля связи
- охранный зон теплоснабжения

Распоряжение заместителя городского головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 11.11.2024 № 4638-09/р "О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы"					
<b>Проект межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы</b>					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Семенова И.И.			04.2025
Материалы по обоснованию проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	3	4
Границы зон с особыми условиями использования территории и охранных зон.				ООО "ВИЗИР"	
Масштаб 1:1000					



- граница территории проекта межевания
- граница территориальной зоны
- 000314 - граница и номер кадастрового квартала
- :19 - границы и номера земельных участков по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы объектов недвижимости по сведениям ФГИС ЕГРН
- границы зон с особыми условиями использования территории
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс подзоны ЕЗРЗ-3, вид ЕЗРЗ-3.3)

Распоряжение заместителя городского головы - начальника управления архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги от 11.11.2024 № 4636-Обр "О подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы"					
<b>Проект межевания территории, ограниченной улицами Степана Разина, Тульской, Николо-Козинской, Кирова и пл. Победы</b>					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
		Семенова И.И.			04.2025
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
Границы территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:1000.				ПМТ	4
				Листов	
				4	
				ООО "ВИЗИР"	