

Индивидуальный предприниматель Дыблин Даниил Дмитриевич
ОГРИП 316784700160068

Инв. № 33/к от 22.04.2026

**Проект межевания территории в
районе ул. Советская,
применительно к территориям
квартала № 1 и квартала № 2**

**Основная часть
проекта межевания территории**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Индивидуальный предприниматель _____

Дыблин Д.Д.

Санкт-Петербург 2026 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
Первый этап образования земельных участков.....	5
Второй этап образования земельных участков.....	7
Третий этап образования земельных участков.....	7
5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков	8
6. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	9

1. Состав проекта

Основная часть проекта межевания территории:

Пояснительная записка

I. Чертежи межевания:

ПМ 1.1. Чертеж границ образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 1.2. Чертеж границ образуемых земельных участков. Второй этап образования земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 1.3. Чертеж границ образуемых земельных участков. Третий этап образования земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 2. Чертеж границ планируемых и существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500.

ПМ 3. Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:500.

Материалы по обоснование проекта межевания территории

II. Чертежи межевания:

ПМ 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:500.

ПМ 2.1. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:500.

ПМ 2.2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:500.

ПМ 3. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500.

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
Первый этап образования 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 территориальной зоны и в соответствии с проектом планировки территории
1	2	3	4
:ЗУ1	2410	Образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1226 ¹ . При разделе образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2	предпринимательство (4.0)
:ЗУ3	1000	Образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:153001:120 ² . При разделе образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ3, :ЗУ4 и :ЗУ5	магазины (4.4)
:ЗУ4	574	Образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:153001:120 ² . При разделе образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ3, :ЗУ4 и :ЗУ5	магазины (4.4)
:ЗУ5	588	Образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:153001:120 ² . При разделе образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ3, :ЗУ4 и :ЗУ5	магазины (4.4)

¹разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1226: «под многоэтажные жилые дома», форма собственности - частная, площадь – 4371 кв.м.

²разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:153001:120: «для сельскохозяйственного производства», форма собственности - частная, площадь – 2 162 кв.м.

1	2	3	4
:ЗУ6	24	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:22:152601:226 ³ , 40:22:152601:1233 ⁴ и 40:22:152601:1221 ⁵ . При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.	коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ7	24	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:22:152601:226 ³ , 40:22:152601:1233 ⁴ и 40:22:152601:1221 ⁵ . При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.	коммунальное обслуживание (3.1)
:ЗУ10	5127	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:22:152601:226 ³ , 40:22:152601:1233 ⁴ и 40:22:152601:1221 ⁵ . При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.	предпринимательство (4.0)

³разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:226: «под многоэтажные жилые дома», форма собственности - частная, площадь – 5 260 кв.м.

⁴разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1233: «под многоэтажные жилые дома», форма собственности - частная, площадь – 4628 кв.м.

⁵разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1221: «под многоэтажные жилые дома», форма собственности - частная, площадь – 5 640 кв.м.

Второй этап образования земельных участков

Таблица 2

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 территориальной зоны и в соответствии с проектом планировки территории
:ЗУ11	6927	Образование земельного участка при перераспределении земельного участка образованного на первом этапе с условным номером :ЗУ10 и земель, находящихся в неразграниченной собственности площадью 1800 кв.м.	предпринимательство (4.0)

Третий этап образования земельных участков

Таблица 3

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 территориальной зоны и в соответствии с проектом планировки территории
:ЗУ12	4819	Образование земельного участка при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:224 ¹ и земель, находящихся в неразграниченной собственности при условии согласия собственников помещений в многоквартирном доме.	малоэтажная многоквартирная жилая застройка

¹разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:224: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», форма собственности -муниципальная, площадь – 4 777 кв.м.

5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, виды разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица 4

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 территориальной зоны и в соответствии с проектом планировки территории
:ЗУ2	1961	Образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1226 ¹ . При разделе образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2	улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ8	5754	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:22:152601:226 ² , 40:22:152601:1233 ³ и 40:22:152601:1221 ⁴ . При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.	улично-дорожная сеть (12.0.1)
:ЗУ9	4599	Образование земельного участка при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 40:22:152601:226 ² , 40:22:152601:1233 ³ и 40:22:152601:1221 ⁴ . При перераспределении образуются земельные участки с условными номерами :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10.	улично-дорожная сеть (12.0.1)

¹разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1226: «под многоквартирные жилые дома», форма собственности - частная, площадь – 4371 кв.м.

²разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:226: «под многоквартирные жилые дома», форма собственности -частная, площадь – 5 260 кв.м.

³разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1233: «под многоквартирные жилые дома», форма собственности -частная, площадь – 4628 кв.м.







⁴разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 40:22:152601:1221: «под многоквартирные жилые дома», форма собственности -частная, площадь – 5 640 кв.м.

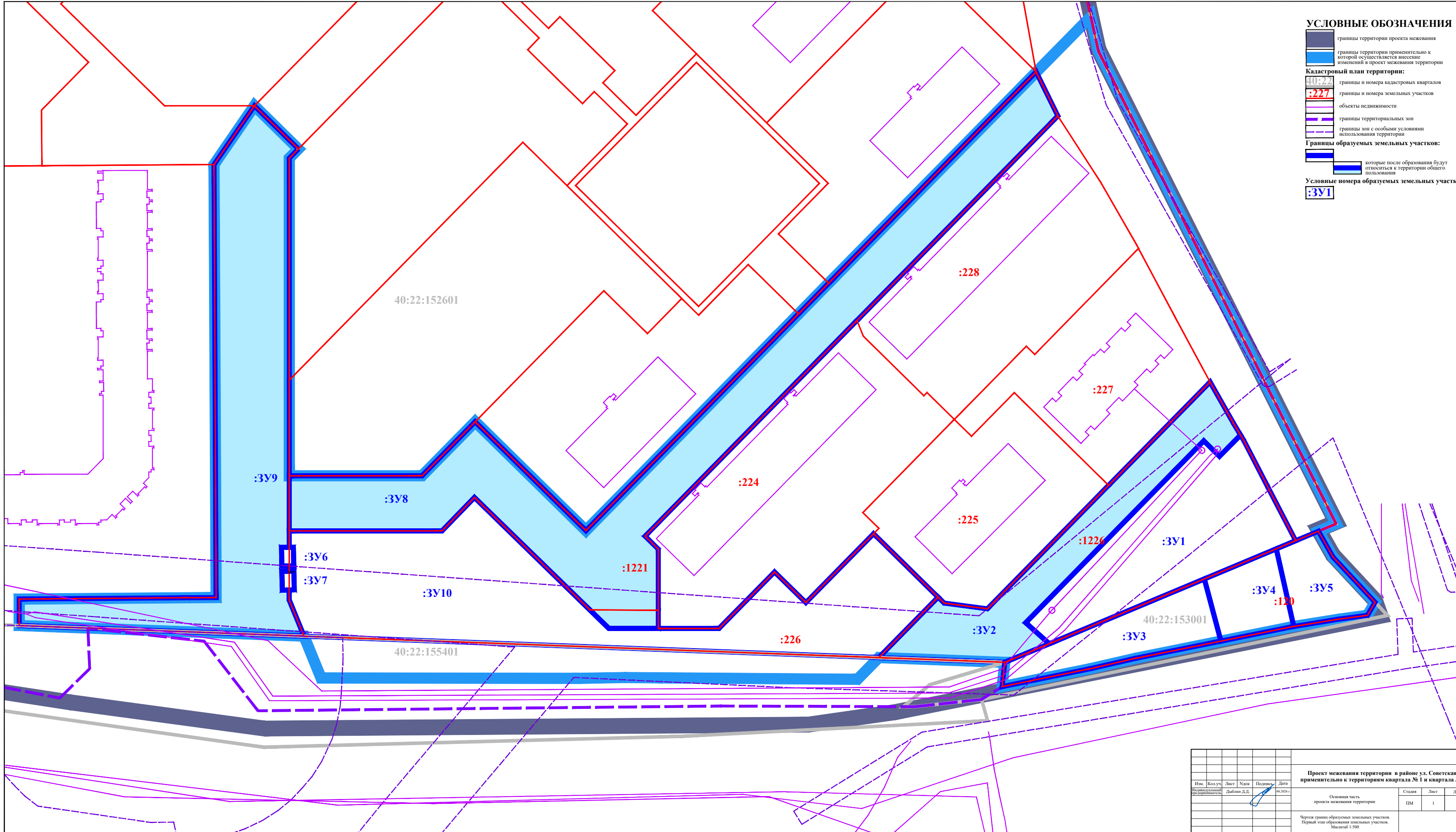
6. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания


Таблица 5

Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
№ точки	X	Y
1	430942.10	1307115.95
2	430855.52	1307030.77
3	430845.54	1307020.98
4	430775.23	1306951.90
5	430810.56	1306915.94
6	430793.00	1306898.67
7	430793.00	1306855.54
8	430896.11	1306855.54
9	430899.11	1306858.49
10	430913.13	1306844.23
11	430894.07	1306831.10
12	430753.46	1306831.77
13	430752.99	1306767.81
14	430744.39	1306767.82
15	430740.94	1306860.33
16	430727.37	1306865.86
17	430727.25	1306949.54
18	430727.51	1306964.60
19	430727.41	1306975.46
20	430726.94	1307040.13
21	430733.98	1307047.05
22	430732.44	1307088.00
23	430724.55	1307087.12
24	430730.40	1307115.95
25	430733.76	1307130.54
26	430744.09	1307181.87
27	430746.45	1307196.57
28	430747.70	1307205.82
29	430751.95	1307208.29
30	430766.69	1307194.58
31	430775.00	1307189.88
32	430777.40	1307195.61
33	430930.88	1307118.40
S= 41678 кв.м		










УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

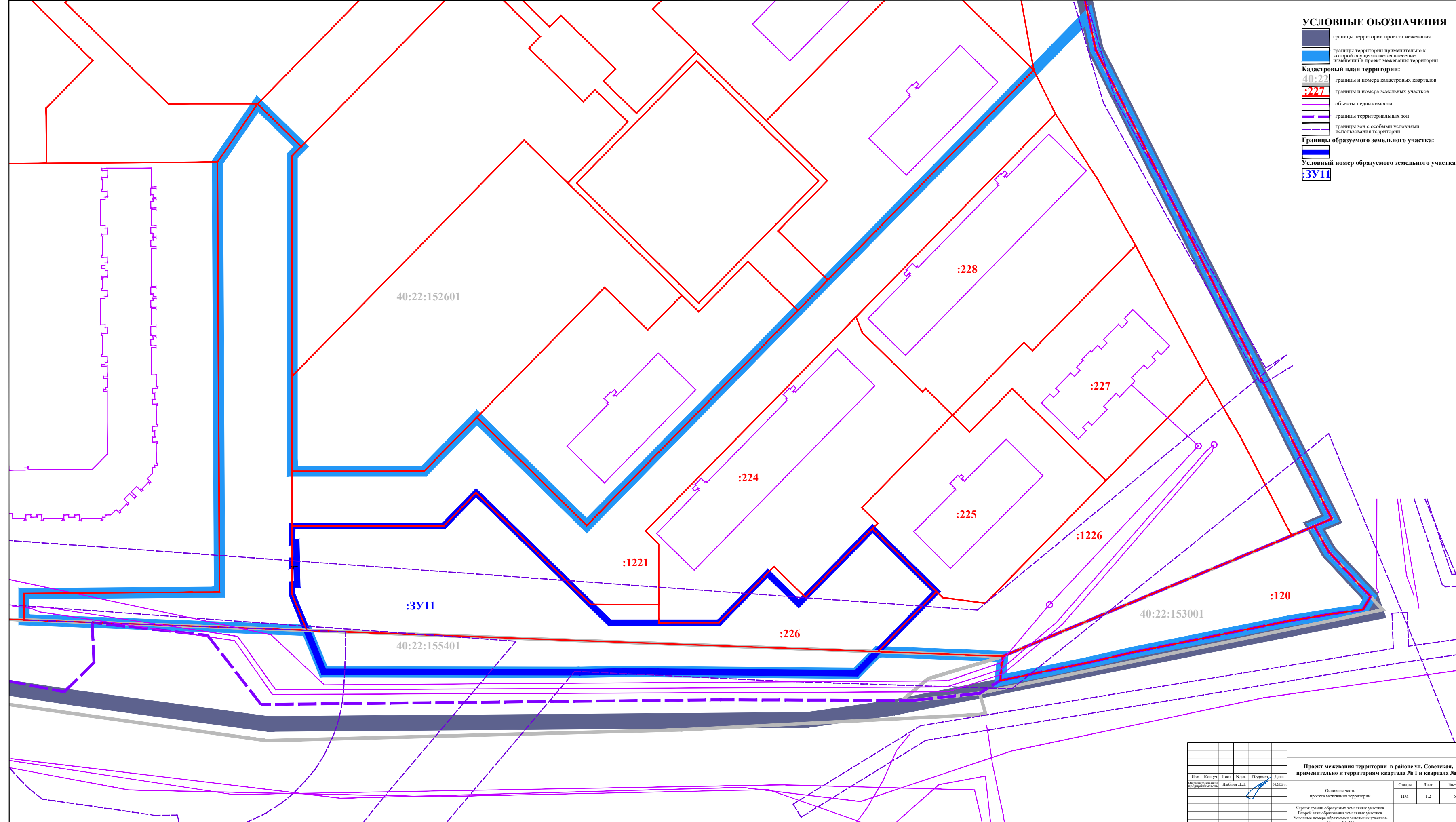
-  границы территории проекта межевания
-  границы территории применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы и номера земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы образуемых земельных участков:**
-   которые после образования будут относиться к территории общего пользования
- Условные номера образуемых земельных участков:**
- 




						Проект межевания территории в районе ул. Советская, применительно к территориям квартала № 1 и квартала № 2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Страница	Лист	Листов
			Дыбов И.Д.		06.2024		ПМ	1	5
						Чертеж границ образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Масштаб 1:500			










УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

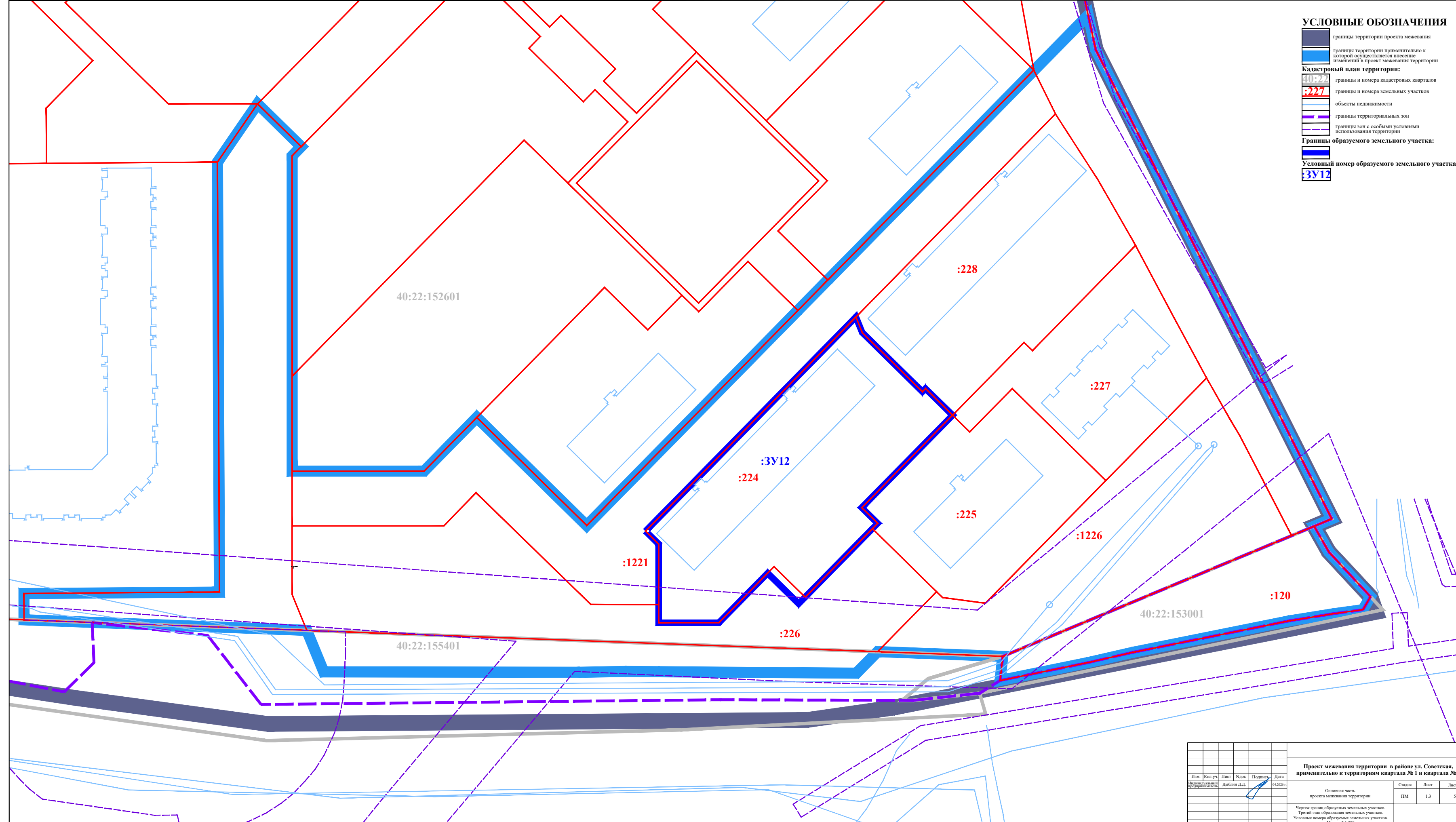
-  границы территории проекта межевания
-  границы территории применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы и номера земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы образуемого земельного участка:**
-  границы образуемого земельного участка
- Условный номер образуемого земельного участка:**
-  :ЗУ11



						Проект межевания территории в районе ул. Советская, применительно к территориям квартала № 1 и квартала № 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Студия	Лист	Листов
Визуальный			Дыбин Д.Д.		04.2024	ПМ	1.2	5
						Основная часть проекта межевания территории Чертёж границ образуемых земельных участков. Второй этап образования земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

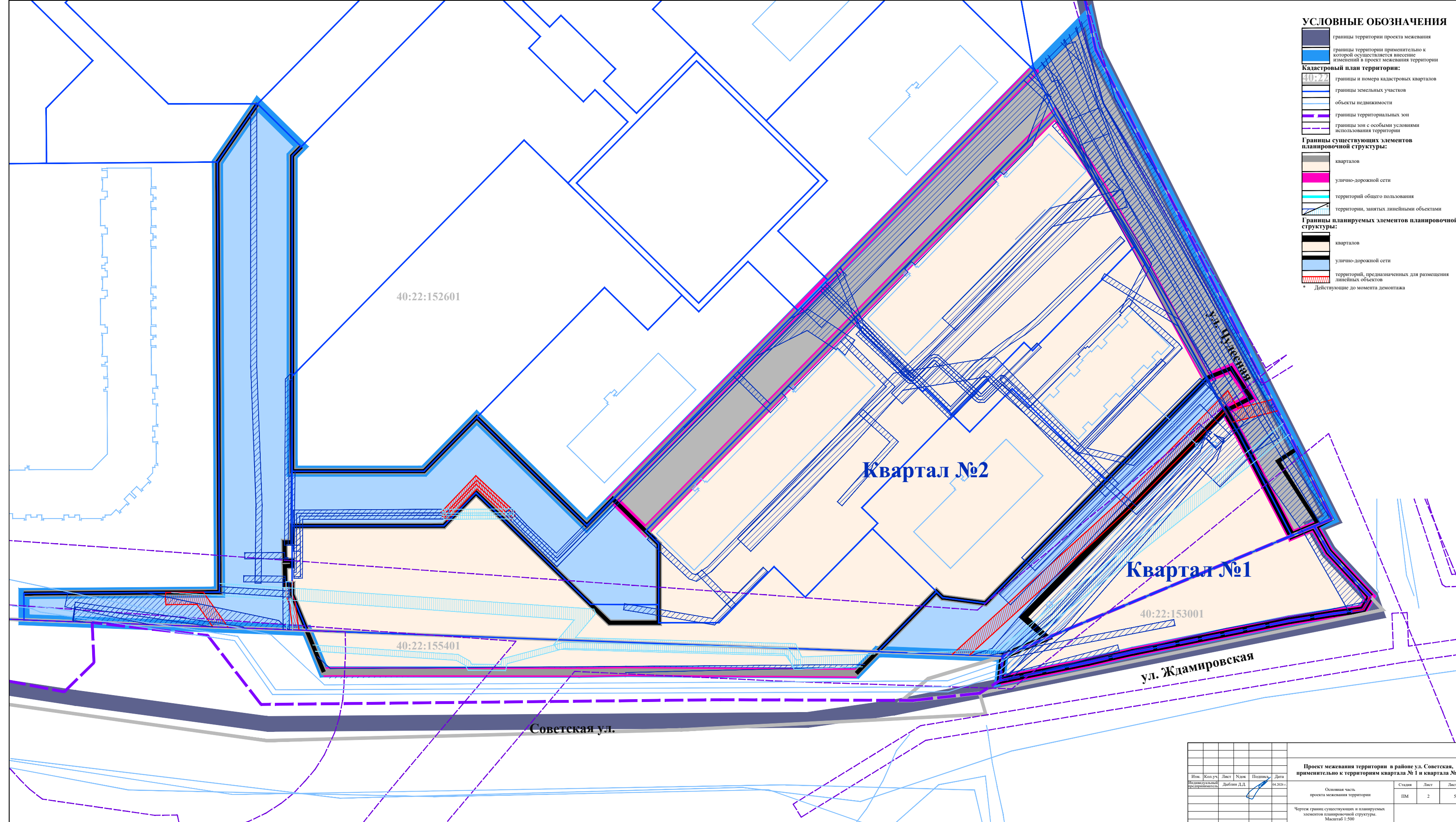
-  границы территории проекта межевания
-  границы территории применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы и номера земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы образуемого земельного участка:**
-  **Условный номер образуемого земельного участка:**
-  **ЗУ12**



						Проект межевания территории в районе ул. Советская, применительно к территориям квартала № 1 и квартала № 2		
Изм.	Кол.уч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории Стр. 13 из 5		
Внесительный предприниматель	Дыбам ДД	04.2021						
						Чертеж границ образуемых земельных участков. Третий этап образования земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Масштаб 1:500		

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы территории проекта межевания
-  границы территории применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории
- Границы существующих элементов планировочной структуры:**
-  кварталов
-  улично-дорожной сети
-  территории общего пользования
-  территории, занятых линейными объектами
- Границы планируемых элементов планировочной структуры:**
-  кварталов
-  улично-дорожной сети
-  территории, предназначенных для размещения линейных объектов
- * Действующие до момента демонтажа



40:22:152601

Квартал №2

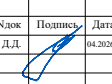
Квартал №1

40:22:153001









40:22:155401

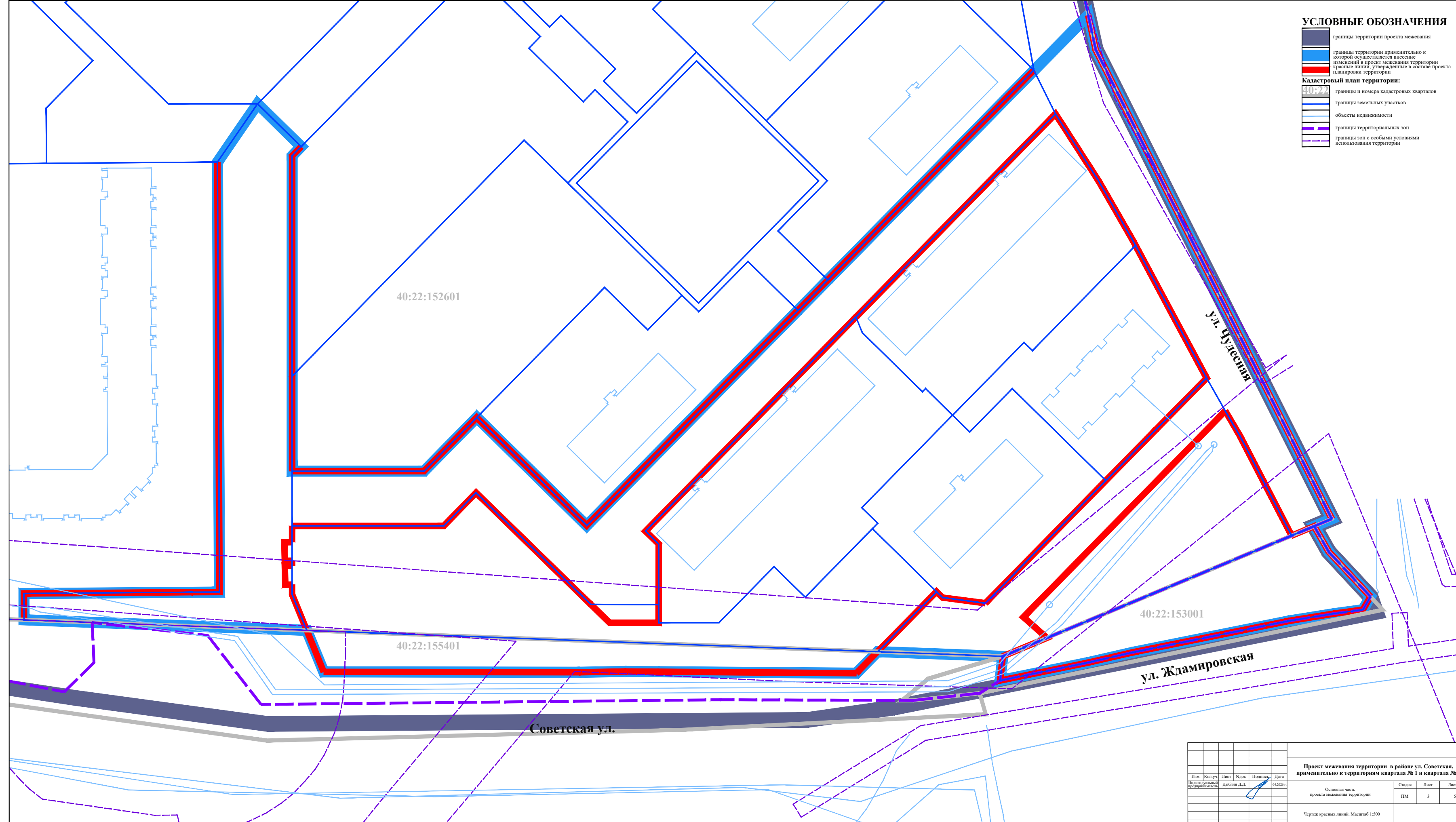
Советская ул.

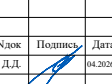
ул. Ждамировская

						Проект межевания территории в районе ул. Советская, применительно к территориям квартала №1 и квартала №2			
Изм.	Колуч.	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Страница	Лист	Листов
			Дыбина Д.Д.		04.2024		ПМ	2	5
						Через границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500			

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  границы территории проекта межевания
-  границы территории применительно к которой осуществляется внесение изменений в проект межевания территории
-  красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
- Кадастровый план территории:**
-  границы и номера кадастровых кварталов
-  границы земельных участков
-  объекты недвижимости
-  границы территориальных зон
-  границы зон с особыми условиями использования территории



						Проект межевания территории в районе ул. Советская, применительно к территориям квартала № 1 и квартала № 2		
Изм.	Кол-во изменений	Лист	Наим.	Подпись	Дата	Страна	Лист	Листов
		Дыбын Д.Д.			04.2024	РМ	3	5
						Основная часть проекта межевания территории		
						Чертеж красных линий. Масштаб 1:500		