

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,  
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ.ГУРЬЯНОВА,  
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ  
АННЕНКИ-СИЛИКАТНЫЙ,  
УЛ.ИЗУМРУДНОЙ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ОМСК 2024**





Общество с ограниченной ответственностью

**«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»**

---

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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ  
УЛ.ГУРЬЯНОВА, АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ  
АННЕНКИ-СИЛИКАТНЫЙ, УЛ.ИЗУМРУДНОЙ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор

С.В. Мусийчук



Омск 2024

## 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 .....	2
2. Обоснование способов образования земельных участков .....	2
3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков.....	3
4. Обоснование определения границ публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	3

## **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.

Пределы (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;

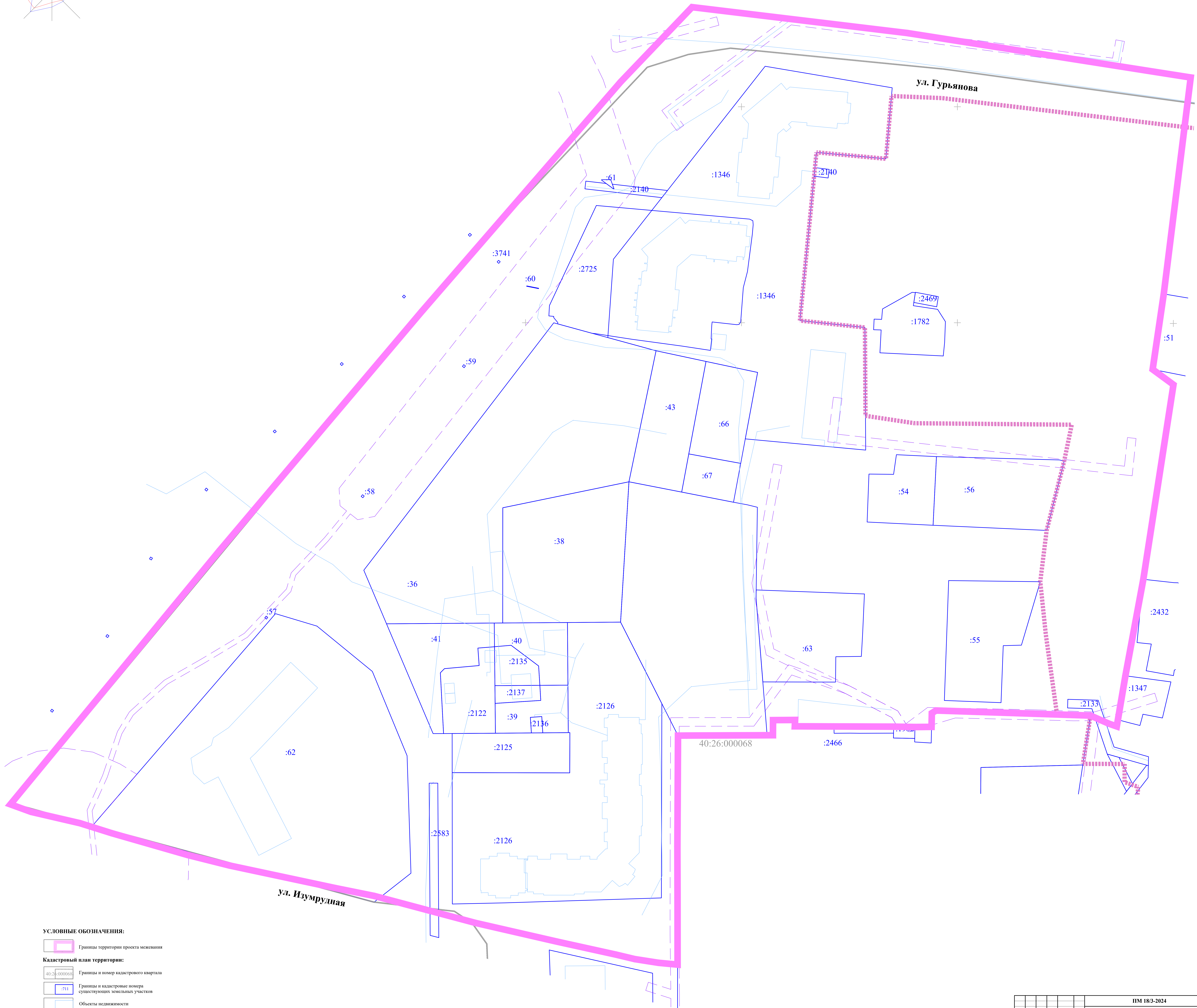
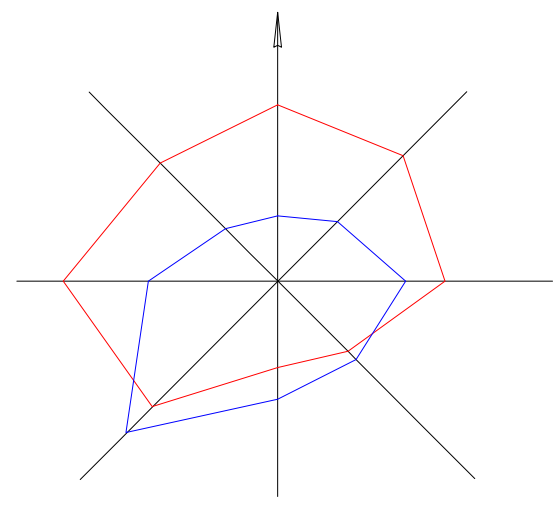
3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

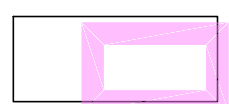

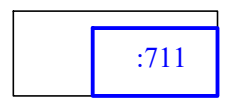

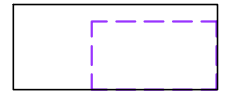

### **4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**


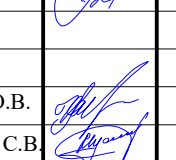

Данным проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов.

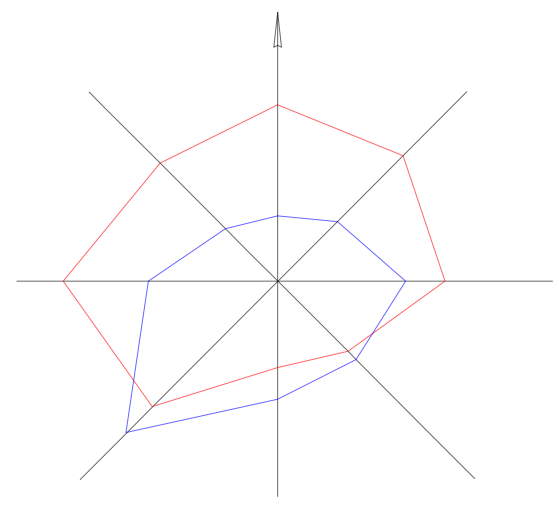
Публичные сервитуты с условными номерами: :ПС1; :ПС2, :ПС3, :ПС4 подлежат установлению в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью эксплуатации электросетевого хозяйства, линейных объектов системы газоснабжения.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

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

						ПМ 18/3-2024		
Проект межевания территории, ограниченной ул. Гурьянова, автомобильной дорогой Аптеки-Складный, ул. Изумрудной								
Имя	Фамилия	Инициалы	Место	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Разработчик	Иванов А.А.					Страница	Лист	Листов
Проектант	Иванов А.А.					ПМ	1	3
И. контр.	Руднев Ю.В.					Чертеж границ существующих земельных участков.		
Утвердил	Иванов А.А.					Масштаб 1:500		
						ООО "Террипроект"		



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

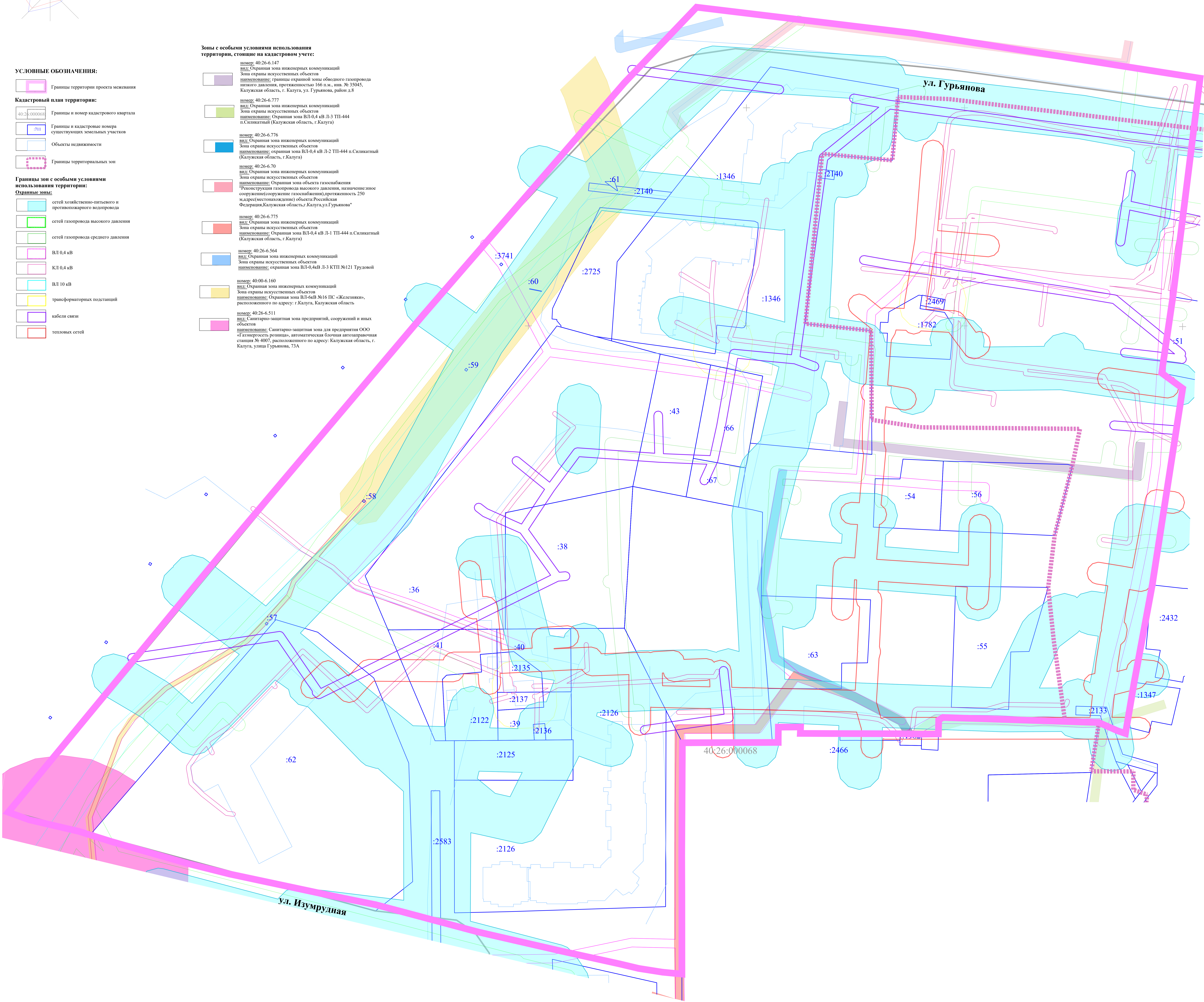
- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- Границы и номер кадастрового квартала
- Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы территориальных зон

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

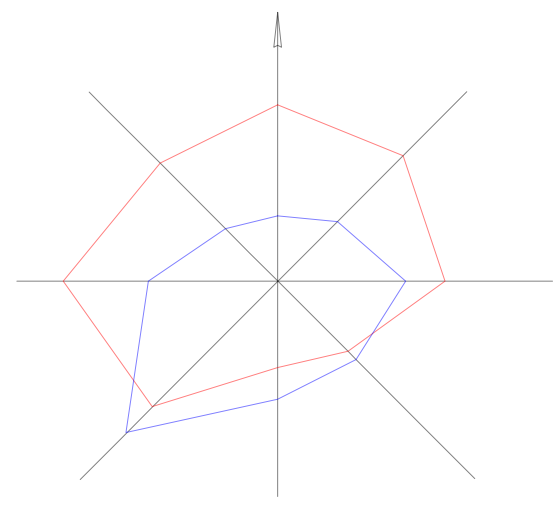
- Охранные зоны:**
- сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
  - сетей газопровода высокого давления
  - сетей газопровода среднего давления
  - ВЛ 0,4 кВ
  - КЛ 0,4 кВ
  - ВЛ 10 кВ
  - трансформаторных подстанций
  - кабели связи
  - тепловых сетей

**Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:**

- номер: 40-26-6.147  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: границы охранной зоны обводного газопровода низкого давления, протяженностью 166 п.м., инв. № 35045, Калужская область, г. Калуга, ул. Гурьянова, район д.8
- номер: 40-26-6.777  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-3 ТП-444 п.Силикатный (Калужская область, г.Калуга)
- номер: 40-26-6.776  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-2 ТП-444 п.Силикатный (Калужская область, г.Калуга)
- номер: 40-26-6.70  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона объекта газоснабжения "Газоструктура газопровода высокого давления, наземное сооружение(сооружение газоснабжения), протяженность 250 м, адрес(местонахождение) объекта:Российская Федерация,Калужская область,г.Калуга,ул.Гурьянова"
- номер: 40-26-6.775  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона ВЛ-0,4 кВ Л-1 ТП-444 п.Силикатный (Калужская область, г.Калуга)
- номер: 40-26-6.564  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: охранная зона ВЛ-0,4кВ Л-3 КТП №121 Трудовой
- номер: 40-00-6.160  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона ВЛ-6кВ №16 ПС «Железник», расположенного по адресу: г.Калуга, Калужская область
- номер: 40-26-6.511  
вид: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  
наименование: Санитарно-защитная зона для предприятия ООО «Газэнергострой.ремонт», автоматическая блочная автогазварочная станция № 4007, расположенного по адресу: Калужская область, г. Калуга, улица Гурьянова, 73А



						ПМ 18/3-2024			
Имя	Фамилия	Инициалы	Место	Подпись	Дата	Проект межевания территории, ограниченной ул.Гурьянова, автомобильной дорогой А105«Силикатный, ул.Изумрудной			
Разработчик	Исполнитель	Проверен	Инженер	Инженер	Инженер	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Страница	Лист	Листов
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	ПМ	2	4	
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории.			ООО «Террипроект»
						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 зон с особыми условиями использования территории
- Границы территориальных зон

- Линейные объекты:**
- Инженерные сети:**
- ВЛ 10 кВ
- ВЛ 0,4 кВ
- КЛ 0,4 кВ
- сетиливневой канализации
- сетихозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сетисамостоятельной хозяйственно-бытовой канализации
- газопровод высокого давления
- газопровод низкого давления
- кабелей связи
- тепловые сети

**Местоположение существующих объектов капитального строительства:**  
**Здания, строения, сооружения:**

- Жилые дома:**
- малоэтажные многоквартирные
- среднеэтажные многоквартирные
- Общественные:**
- магазины
- детский сад
- стоматология

**Хозяйственные постройки:**

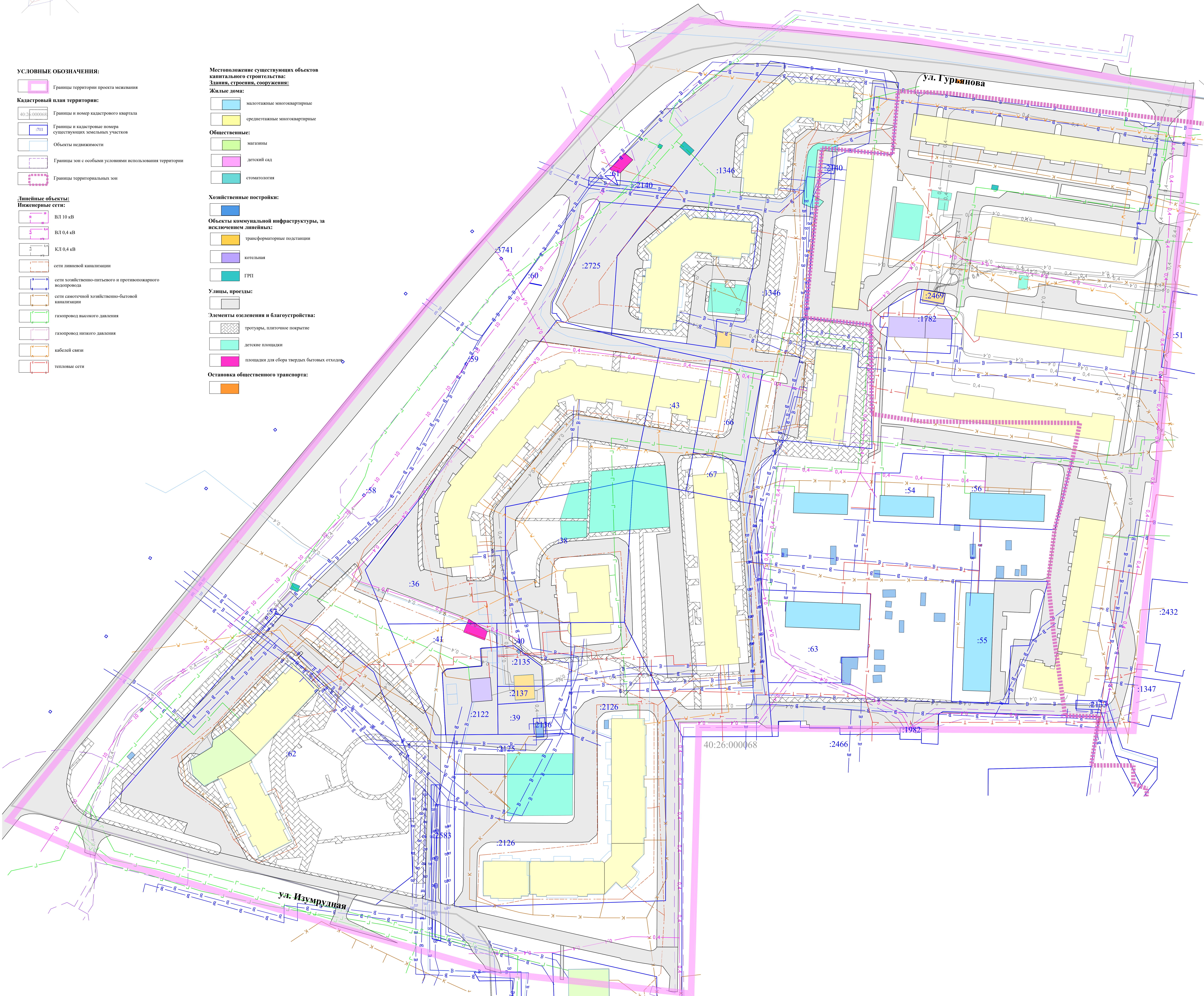
- Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:
- трансформаторные подстанции
- котельная
- ГРП
- Улицы, проезды:**
- тротуары, плиточное покрытие
- детские площадки
- площадки для сбора твердых бытовых отходов

**Элементы озеленения и благоустройства:**

- тротуары, плиточное покрытие
- детские площадки
- площадки для сбора твердых бытовых отходов

**Остановка общественного транспорта:**

- остановка общественного транспорта



Имя						Дата					
Имя	Фамилия	Инициалы	Место	Подпись	Дата	Имя	Фамилия	Инициалы	Место	Подпись	Дата
Проектировщик	Иванов	И.А.	Москва		2024	Инженер	Петров	П.В.	Москва		2024
Проверенный	Сидоров	С.И.	Москва		2024	Инженер	Куликов	К.В.	Москва		2024
Утвержденный	Мухоморов	М.С.	Москва		2024	Инженер	Мухоморов	М.С.	Москва		2024

ИМ 18/3-2024			
Проект межевания территории, ограниченной ул. Гурьянова, автомобильной дорогой Аптеки-Славянской, ул. Изумрудной			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		Страницы	Листы
ИМ		3	3
Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500			
ООО "Террипроект"			