

ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
«РОСКАДАСТР» (ППК «Роскадастр»)
Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Калужской области
ул. С-Щедрина, 121, г. Калуга, 248002
ИНН 7708410783, ОГРН 1227700700633

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ СМЕШАННОЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-3) В
РАЙОНЕ УЛ. ДЕЛОВОЙ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
СМЕШАННОЙ ЭТАЖНОСТИ (Ж-3) В РАЙОНЕ УЛ. ДЕЛОВОЙ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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) МАКИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	3
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБОВ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	3
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	4

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.

Предельные (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.

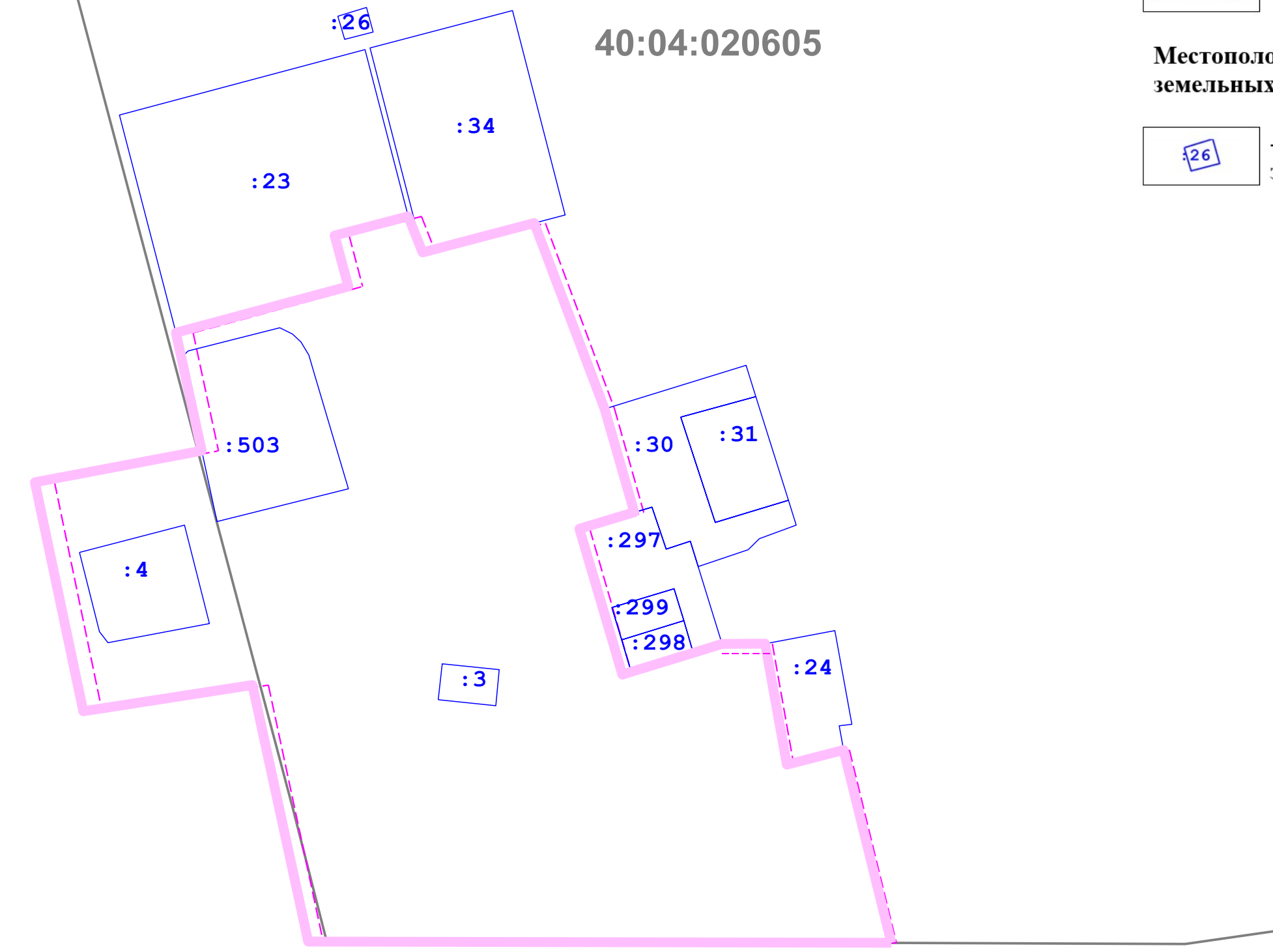
Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения может быть увеличена не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

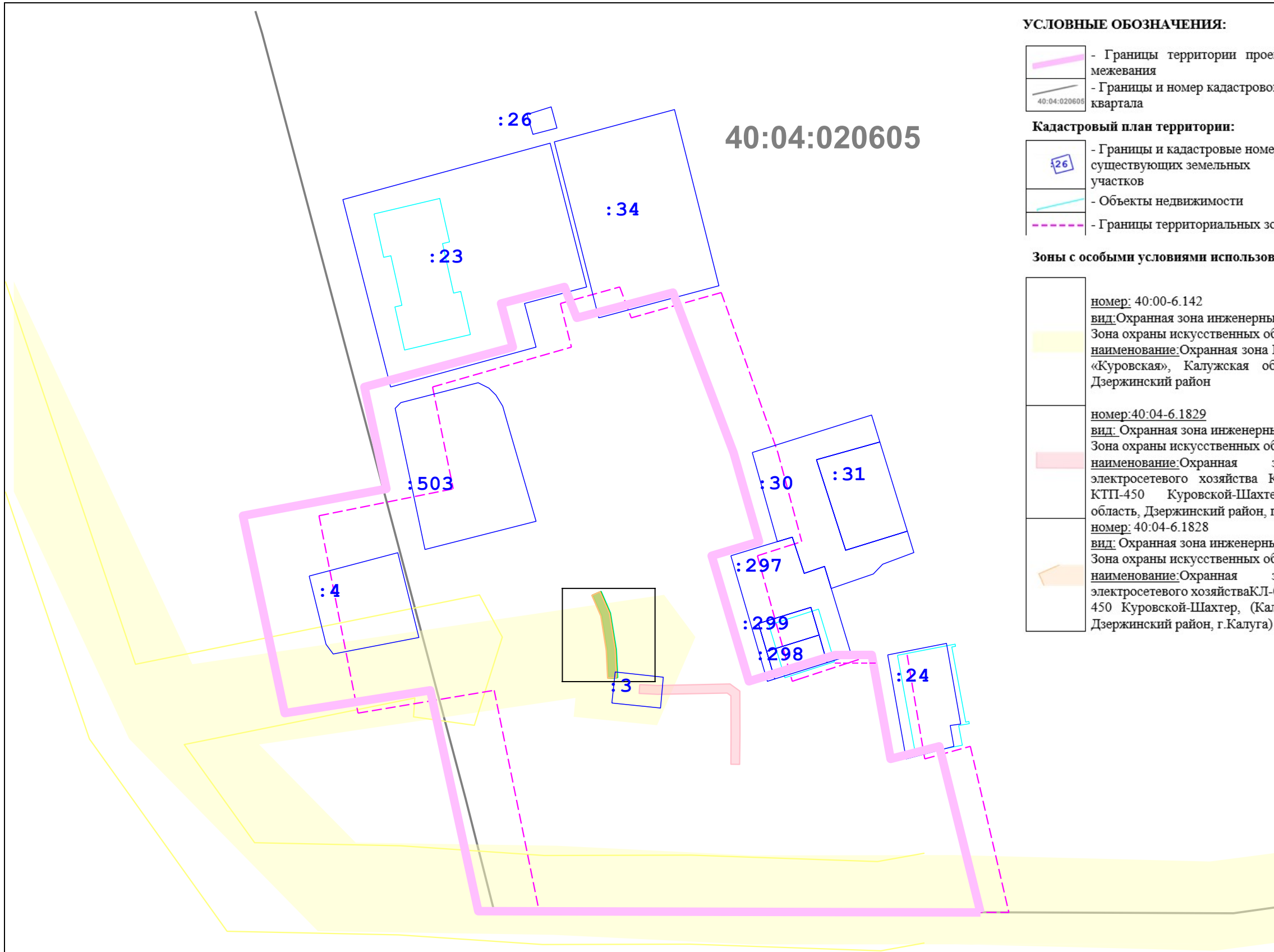
-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

Местоположение существующих земельных участков:

-  - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков








						ПМ -2024/			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе ул. Деловой			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ПМ	1	6
Проверил						Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:1000			
Н.контр.									
Утвердил									









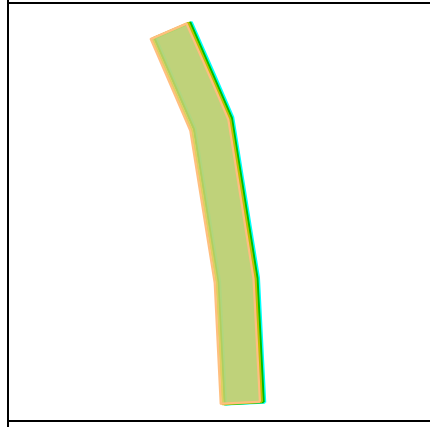
40:04:020605

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Границы территории проекта
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
-  - Объекты недвижимости
-  - Границы территориальных зон

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

- | | |
|---|---|
| <p> номер: 40:00-6.142
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона ВЛ-10 кВ №9 ПС «Куровская», Калужская область, г.Калуга, Дзержинский район</p> <p> номер: 40:04-6.1829
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ Ф1 от КТП-450 Куровской-Шахтер, (Калужская область, Дзержинский район, г.Калуга)</p> <p> номер: 40:04-6.1828
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ Ф2 от КТП-450 Куровской-Шахтер, (Калужская область, Дзержинский район, г.Калуга)</p> | <p> номер: 40:04-6.1827
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ Ф3 от КТП-450 Куровской-Шахтер, (Калужская область, Дзержинский район, г.Калуга)</p> <p> номер: 40:04-6.1826
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ Ф4 от КТП-450 Куровской-Шахтер, (Калужская область, Дзержинский район, г.Калуга)</p> <p> номер: 40:04-6.1825
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций
Зона охраны искусственных объектов
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства КЛ-0,4кВ Ф5 от КТП-450 Куровской-Шахтер, (Калужская область, Дзержинский район, г.Калуга)</p> |
|---|---|






Масштаб 1:400

						ПМ -2024/			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе ул. Деловой			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал							ПМ	2	6
Проверил						Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000			
Н.контр.									
Утвердил									

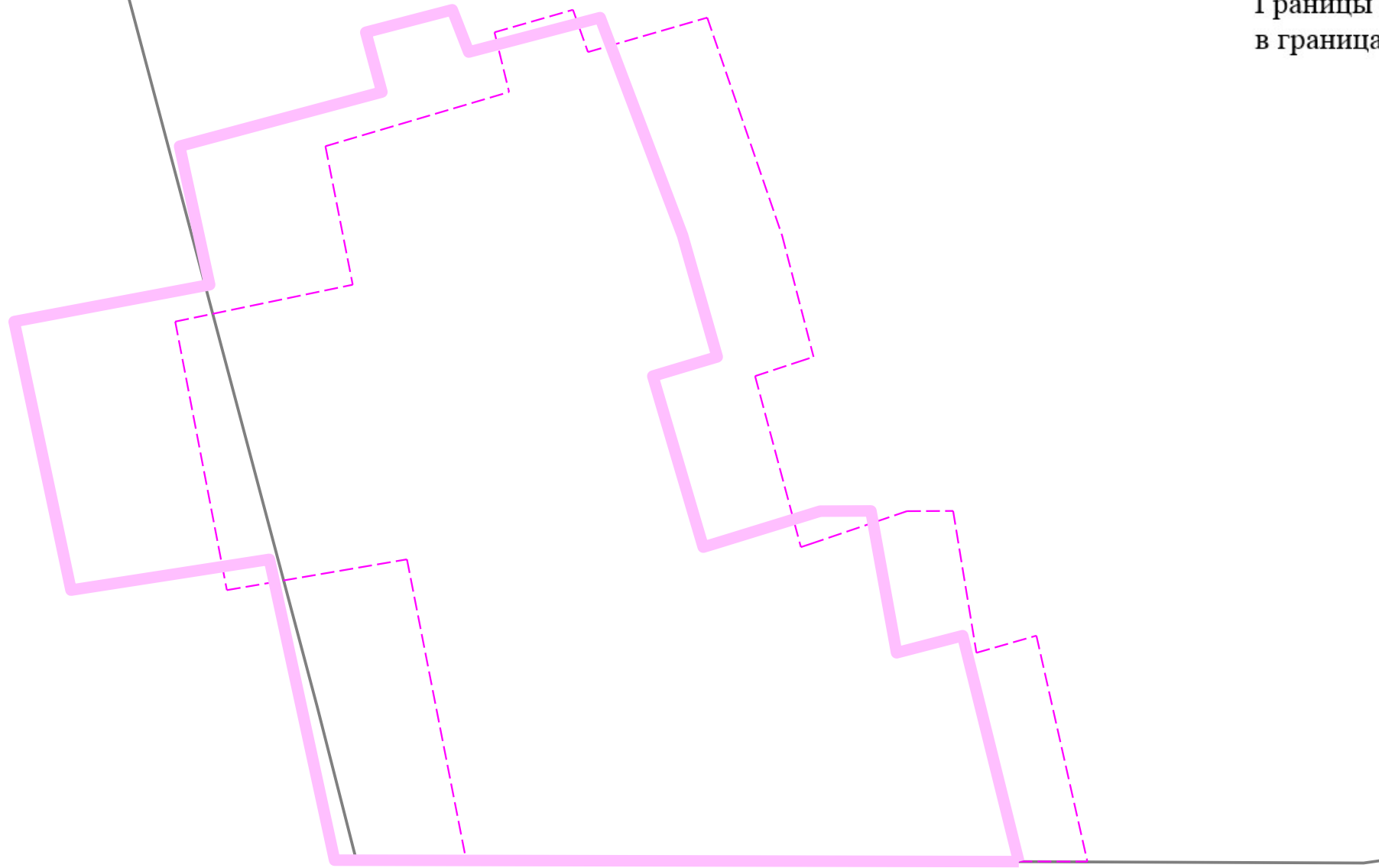
40:04:020605

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

Примечание:


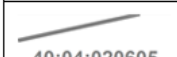
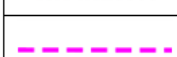
Границы особо охраняемых природных территорий в границах проектирования отсутствуют.



						ПМ -2024/			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе ул. Деловой			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			Лист	Листов
Разработал						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия		
Проверил							ПМ	4	6
Н.контр.						Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Масштаб 1:1000			
Утвердил									

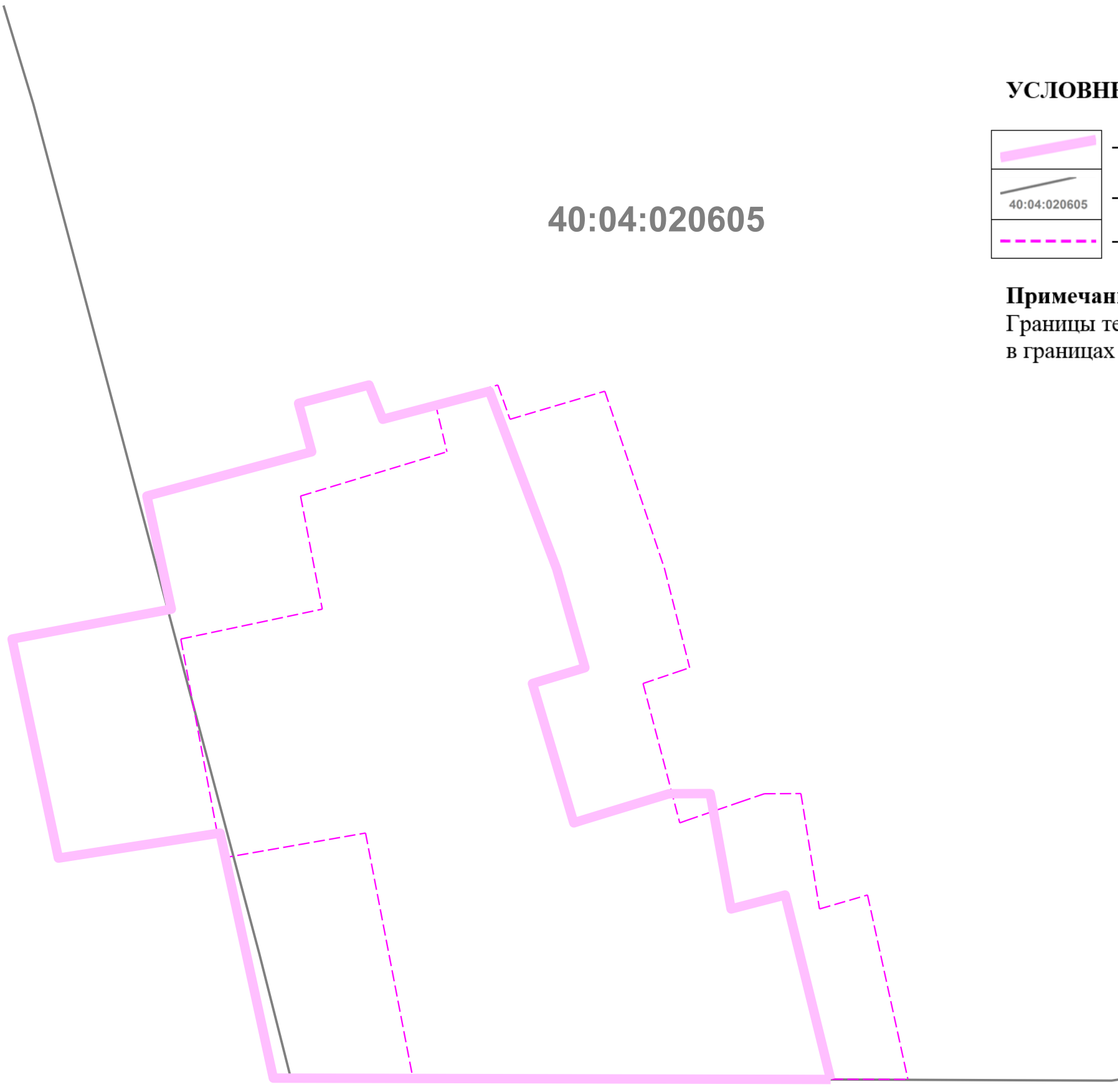
40:04:020605

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

Примечание:



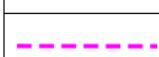
Границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.



						ПМ -2024/			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе ул. Деловой			
Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	5	6
Разработал						Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Масштаб 1:1000			
Проверил									
Н.контр.									
Утвердил									

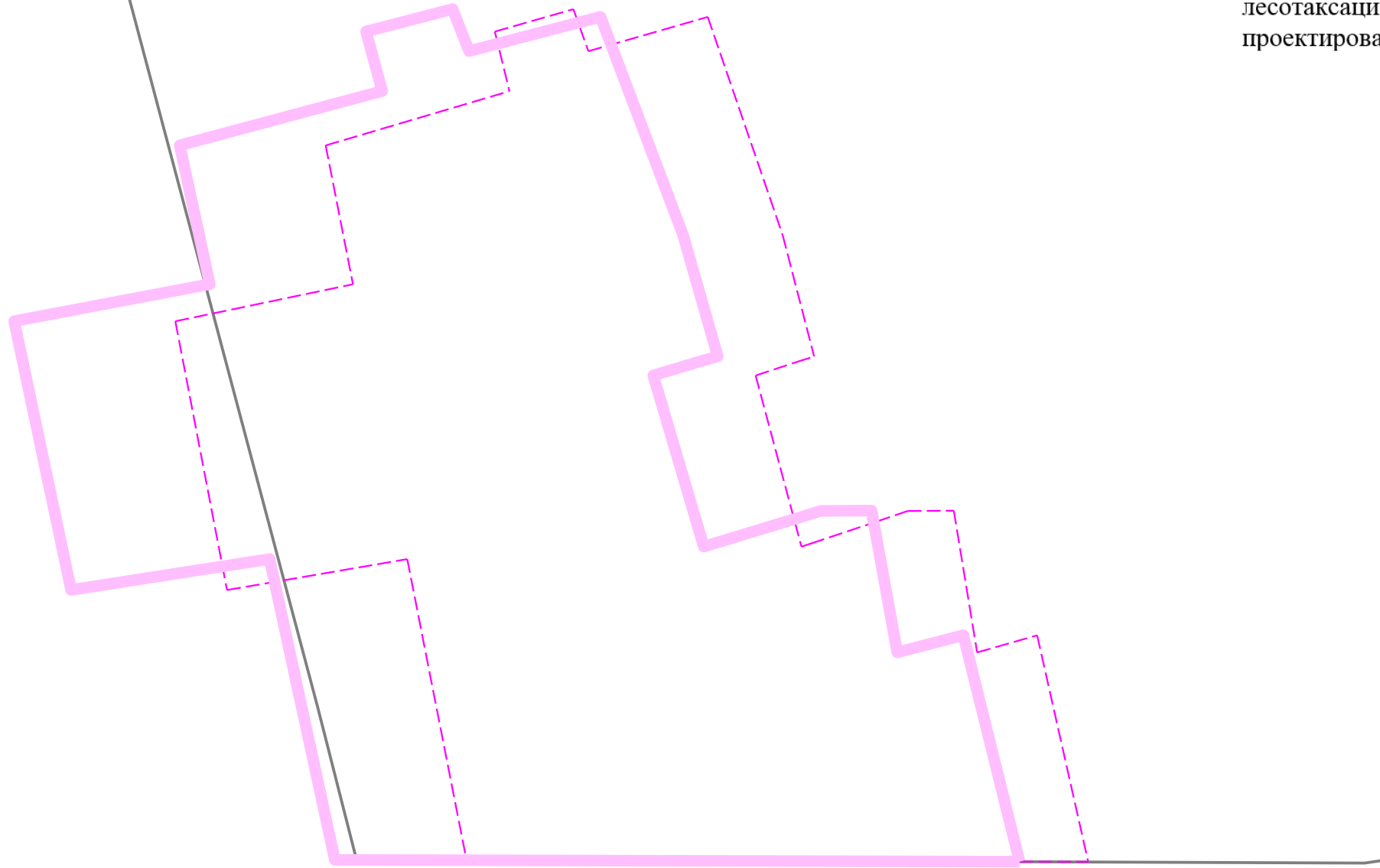
40:04:020605

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - Границы территории проекта межевания
-  - Границы и номер кадастрового квартала
-  - Границы территориальных зон

Примечание:

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют, так как территория проектирования располагается на землях населенных пунктов.



						ПМ -2024/			
						Проект межевания территории в границе территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе ул. Деловой			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал						Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Проверил							ПМ	6	6
Н.контр.						Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. Масштаб 1:1000			
Утвердил									