

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В
РАЙОНЕ УЛИЦЫ БОЛЬШЕВИКОВ,
ПЛОЩАДИ МИРА В ГРАНИЦАХ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ОМСК 2023





Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИК: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ
БОЛЬШЕВИКОВ, ПЛОЩАДИ МИРА В ГРАНИЦАХ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Ж-3**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Директор

С.В. Мусийчук



Омск 2023

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	4
2. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБОВ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	4
3. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	5
4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	5

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;

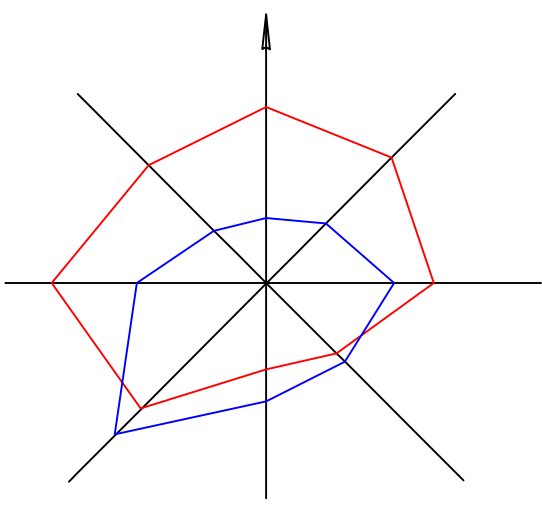
3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

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

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 подлежат установлению в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью эксплуатации объектов тепловых сетей, сетей водоотведения, линейных объектов системы газоснабжения.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы территории проекта межевания

Кадастровый план территории:

40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала

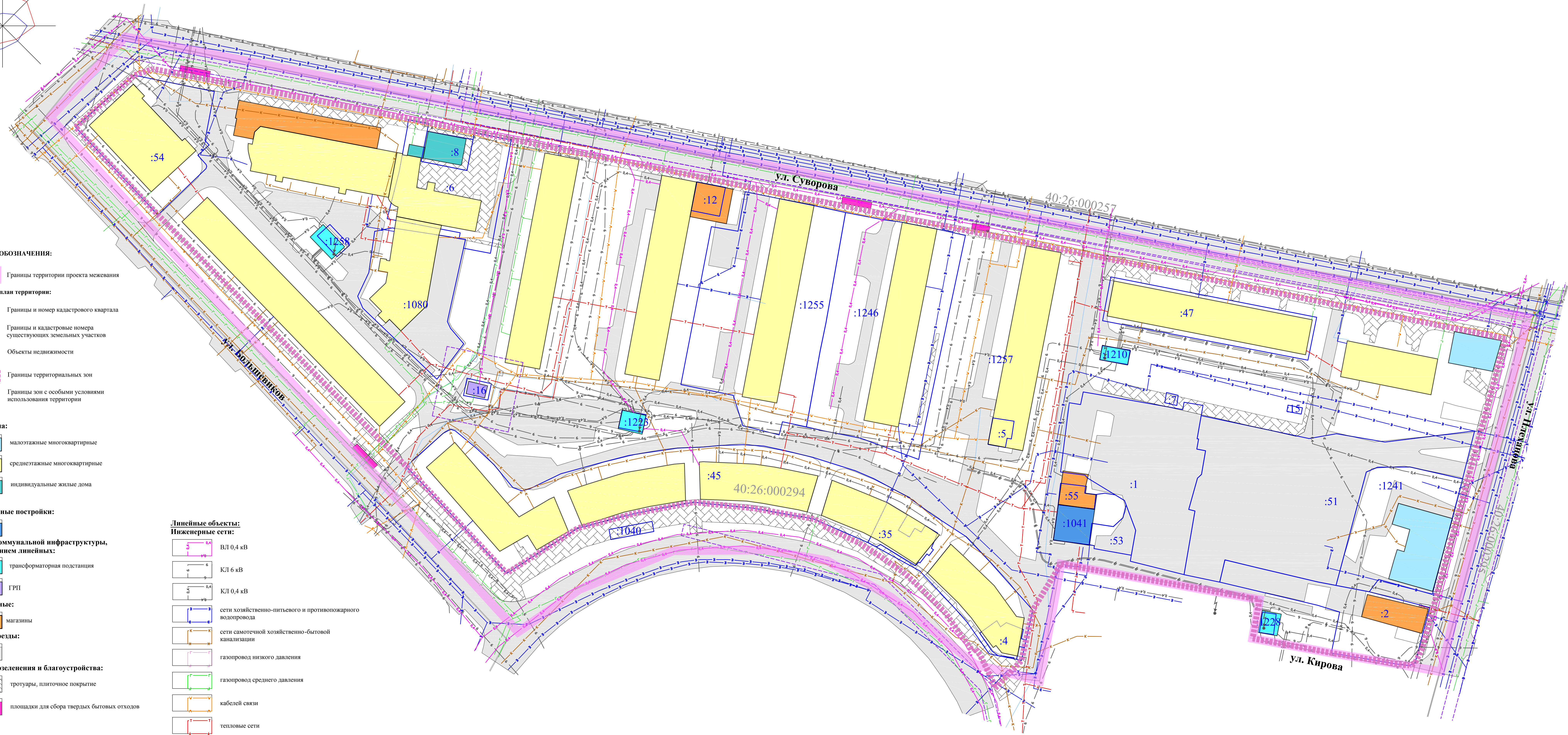
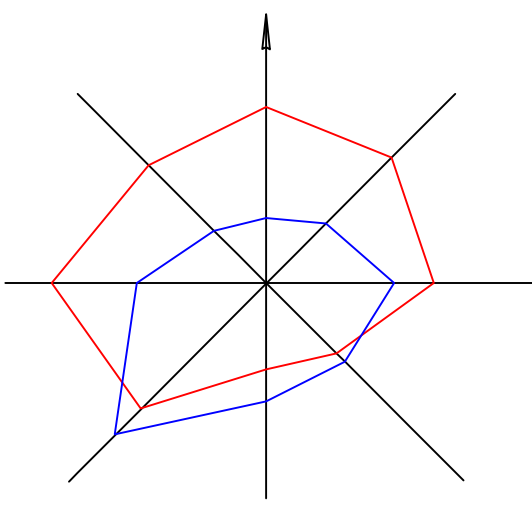
:12 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков

Объекты недвижимости

Границы территориальных зон

Границы зон с особыми условиями использования территории

						ПМ 7-2023/1		
						Проект межевания территории в районе улицы Болшевики, площади Мира в границах территориальной зоны Ж-3		
Имя	Фамилия	Лист	Лист	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Разработал	Пирожков А.А.					Стадия	Лист	Листов
Проверил	Бейфус И.А.					ПМ	1	4
						Чертеж границ существующих земельных участков		
Н. контр.	Русских Ю.В.					ООО "Террипроект"		
Утвердил	Мусейчук С.В.					Масштаб 1:500		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
- 40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала
- :12 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
- Объекты недвижимости
- Границы территориальных зон
- Границы зон с особыми условиями использования территории

Жилые дома:

- малоэтажные многоквартирные
- среднеэтажные многоквартирные
- индивидуальные жилые дома

Хозяйственные постройки:

- Объекты коммунальной инфраструктуры, за исключением линейных:
- трансформаторная подстанция
- ГРП

Общественные:

- магазины

Улицы, проезды:

-

Элементы озеленения и благоустройства:

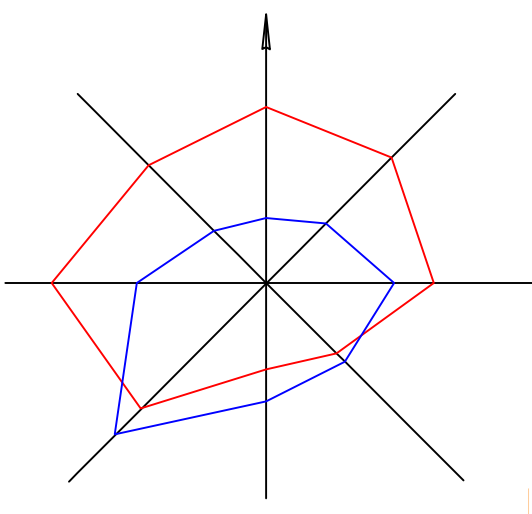
- тротуары, плиточное покрытие
- площадки для сбора твердых бытовых отходов

Линейные объекты:

Инженерные сети:

- 0,4 ВЛ 0,4 кВ
- 6 КЛ 6 кВ
- 0,4 КЛ 0,4 кВ
- сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации
- газопровод низкого давления
- газопровод среднего давления
- кабелей связи
- тепловые сети

						ПМ 7-2023/1		
						Проект межевания территории в районе улицы Большевиков, площади Мира в границах территориальной зоны Ж-3		
Имя	Фамилия	Лист	Масштаб	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Разработал	Ильин А.А.	3	1:500					
Проверил	Бейфус И.А.					ПМ	3	4
						Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500		
Н. контр.	Русских Ю.В.					ООО "Террипланпроект"		
Утвердил	Мусейчук С.В.							



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы территории проекта межевания

Кадастровый план территории:

40:26:000322 Границы и номер кадастрового квартала

:12 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков

Объекты недвижимости

Границы территориальных зон

Границы зон с особыми условиями использования территории

Объекты культурного наследия:

Памятник

Охранные зоны и зоны регулирования застройки памятников истории и культуры:

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зоны регулирования застройки:

P3-1 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 10 м

P3-3 Зона регулирования застройки с ограничением высоты до 20 м

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

НОМЕР В СООТВЕТСТВИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНОМ	НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	КАТЕГОРИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЗНАЧИМОСТИ
3.005	ЖИЛОЙ ДОМ	УЛ. СУВОРОВА, 42	ВЫЯВЛЕННЫЙ ОБЪЕКТ

ИМ 7-2023/1					
Проект межевания территории в районе улицы Болшеви́ков, площади Мира в границах территориальной зоны Ж-3					
Имя	Фамилия	Лист	Место	Подпись	Дата
Разработал	Пирожков А.А.				
Проверил	Бейфус И.А.				
Материалы по обоснованию проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ИМ	4
				Листов	4
Чертеж объектов культурного наследия. Масштаб 1:500				ООО "Террипланпроект"	
И. контр.	Русских Ю.В.				
Утвердил	Мусибук С.В.				