



ИНН 4027123871, КПП 402901001, 248018, г. Калуга, ул. Маршала Жукова, д.23а, помещение 6

**Проект межевания территории в районе
улиц Моторной, Платова города Калуги, в
отношении которой заключен договор о
комплексном развитии территории жилой
застройки**

Основная часть проекта межевания территории

Генеральный директор



/ Сварчевская О.Ю. /

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков в три этапа.

В первую очередь проектом межевания предусмотрено образование трех земельных участков. Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, в границах кадастрового квартала 40:26:000204 и образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:1396.

Образование земельного участка :ЗУ1 осуществляется под существующим многоквартирным домом с кадастровым номером 40:26:000204:458, расположенным по адресу: 248009, обл. Калужская, г. Калуга, ул. Моторная, д. 34/16.

В соответствии со статьей 20 раздела 1 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (в ред. решения Городской Думы города Калуги от 28.05.2025 № 86), площадь образуемого земельного участка для многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию до 2013 года, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений (квартир) на удельный показатель земельной доли по формуле:

$S_{з.у.} = S_{к.} \times U_{з.д.}$, где:

$S_{з.у.}$ - размер земельного участка, кв. м;

$S_{к.}$ - общая площадь жилых помещений в доме, кв. м;

$U_{з.д.}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности.

На основании сведений из Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства площадь жилых помещений существующего многоквартирного дома с кадастровым номером 40:26:000204:458 составляет 194 кв.м.

Таким образом, площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 составляет $194 \text{ кв.м} \times 2,84 \text{ кв.м} = 551 \text{ кв.м}$.

Во вторую очередь предусмотрено образование двух земельных участков путем раздела образованного на первом этапе земельного участка :ЗУ1. Образование земельных участков на втором этапе возможно только после изъятия для государственных или муниципальных нужд образуемого земельного участка :ЗУ1.

В третью очередь предусмотрено образование земельного участка путем объединения образованных на первом и втором этапах земельных участков ЗУ2, :ЗУ3 и :ЗУ5 с земельными участками с кадастровыми номерами 40:26:000204:1397 и 40:26:000204:1399.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков приведен в таблице 1.1.

Таблица 1.1

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Возможный способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом и проектом планировки территории
1 Этап			
:ЗУ1*	551	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (Код 2.1.1)
:ЗУ2	1 349	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:1396	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)
:ЗУ3	1 728	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)
2 Этап			
:ЗУ4	48	Образование земельного участка путем раздела образованного на первом этапе земельного участка :ЗУ1	Земельные участки (территории) общего пользования (Код 12.0)
:ЗУ5	504	Образование земельного участка путем раздела образованного на первом этапе земельного участка :ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)
3 Этап			
:ЗУ6	5 924	Образование земельного участка путем объединения земельных участков :ЗУ2, :ЗУ3 и :ЗУ5 образованных на первом и втором этапах, с земельными участками с кадастровыми номерами 40:26:000204:1397, 40:26:000204:1399	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Код 2.6)

* Образование земельного участка возможно после внесения изменений в территориальную зону Ж-3 - Зона жилой застройки смешанной этажности населенного пункта города Калуги городского округа «Город Калуга», реестровый номер 40:00-7.19.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка :ЗУ4, площадью 47 кв.м, который будет отнесен к территории общего пользования или имуществу общего пользования.

Проектом межевания территории предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:54, общей площадью 113 кв.м, а также расположенного на нем объекта недвижимости с кадастровым номером 40:26:000204:1409.

Также проектом межевания предусмотрено изъятие для государственных или муниципальных нужд образуемого земельного участка :ЗУ1 для существующего многоквартирного дома, общей площадью 551 кв.м.

В связи с тем, что использовать по назначению часть образуемого земельного участка :ЗУ1, которая не входит в границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, не представляется возможным, необходимо изъять целиком образуемый земельный участок :ЗУ1 для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд необходимо произвести на первом этапе реализации проекта межевания.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения планируемого многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), код 2.6.

Проектом планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 40:26:000204:54, в отношении которого предполагается изъятие для государственных или муниципальных, предусмотрено размещение сооружения трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ.

Для данного земельного участка проектом межевания предусмотрен вид разрешенного использования - коммунальное обслуживание, код 3.1.

4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов

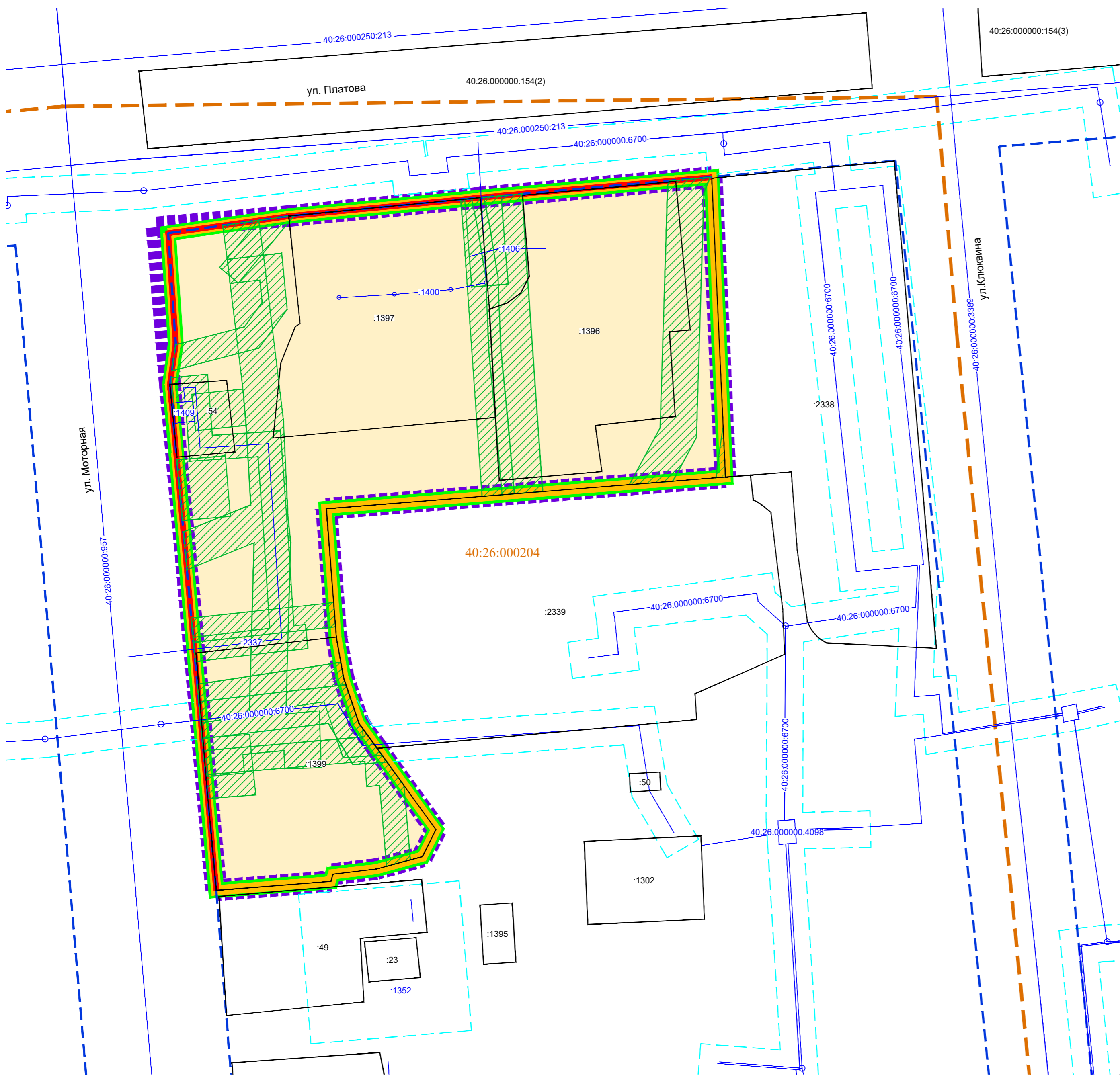
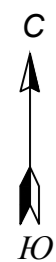
Проектом межевания территории не предусмотрено образование и (или) изменение земельных участков в границах земель лесного фонда.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости




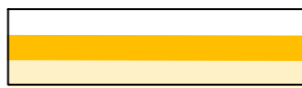
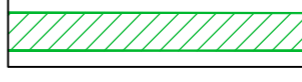

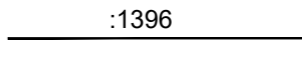



Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, представлен в таблице 5.1.

Таблица 5.1

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X, м	Y, м
1	432 658,70	1 302 935,37
2	432 660,57	1 302 957,09
3	432 663,60	1 302 988,54
4	432 666,96	1 303 026,63
5	432 666,81	1 303 026,64
6	432 617,60	1 303 028,88
7	432 612,41	1 302 963,26
8	432 591,29	1 302 964,90
9	432 584,61	1 302 966,06
10	432 577,10	1 302 968,61
11	432 572,98	1 302 971,61
12	432 559,58	1 302 981,27
13	432 555,16	1 302 979,04
14	432 553,09	1 302 971,48
15	432 552,25	1 302 964,30
16	432 551,07	1 302 963,98
17	432 549,62	1 302 945,13
18	432 632,87	1 302 937,52
1	432 658,70	1 302 935,37



Условные обозначения




-  - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
-  - границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки
-  - красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории
-  - границы планируемых элементов планировочной структуры (часть квартала)
-  - границы существующих элементов планировочной структуры (территории, занятые линейными объектами)
-  40:26:000204 - границы кадастровых кварталов, их номера
-  :1396 - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  :1406 - границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  - границы зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  - границы территориальных зон, сведения о которых внесены в ЕГРН

6

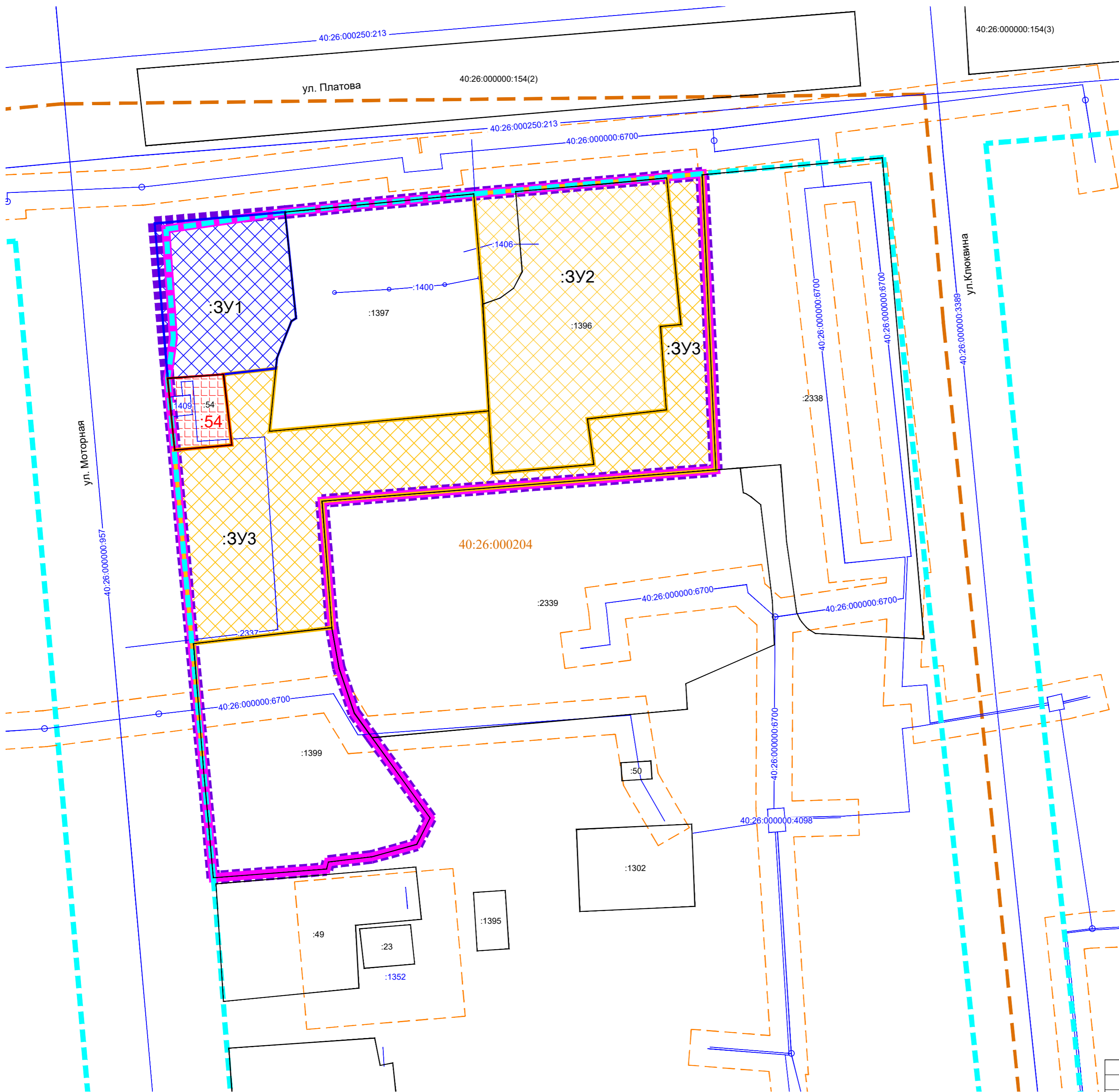
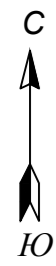
Примечание:

- 1 - Чертеж подготовлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ИП Фильченков Я.В. в 2025 году;
- 2 - Система координат - МСК-40;
- 3 - Система высот - Балтийская, 1977 год;
- 4 - Красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории отсутствуют

Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

					Проект межевания территории в районе улиц Моторной, Платова города Калуги, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки			
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата				
					Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					Основная часть			1
Разработал	Стукалова		12.25	Чертеж межевания территории. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.				
Гл. инженер	Сварчевская		12.25	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:500				
Ген. директор	Сварчевская		12.25					





Условные обозначения

- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
- границы территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки
- 40:26:000204 - границы кадастровых кварталов, их номера
- :1396 - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
- :1406 - границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
- границы зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН
- границы территориальных зон, сведения о которых внесены в ЕГРН
- :3У1 - границы образуемого земельного участка, в отношении которого предполагается изъятие для государственных нужд, образование которого необходимо выполнить в первую очередь, его условный номер
- :3У2 - границы образуемых земельных участков, образование которых необходимо выполнить в первую очередь, их условные номера
- :54 - границы земельного участка, в отношении которого предполагается изъятие для государственных нужд, его условный номер

7

Примечание:

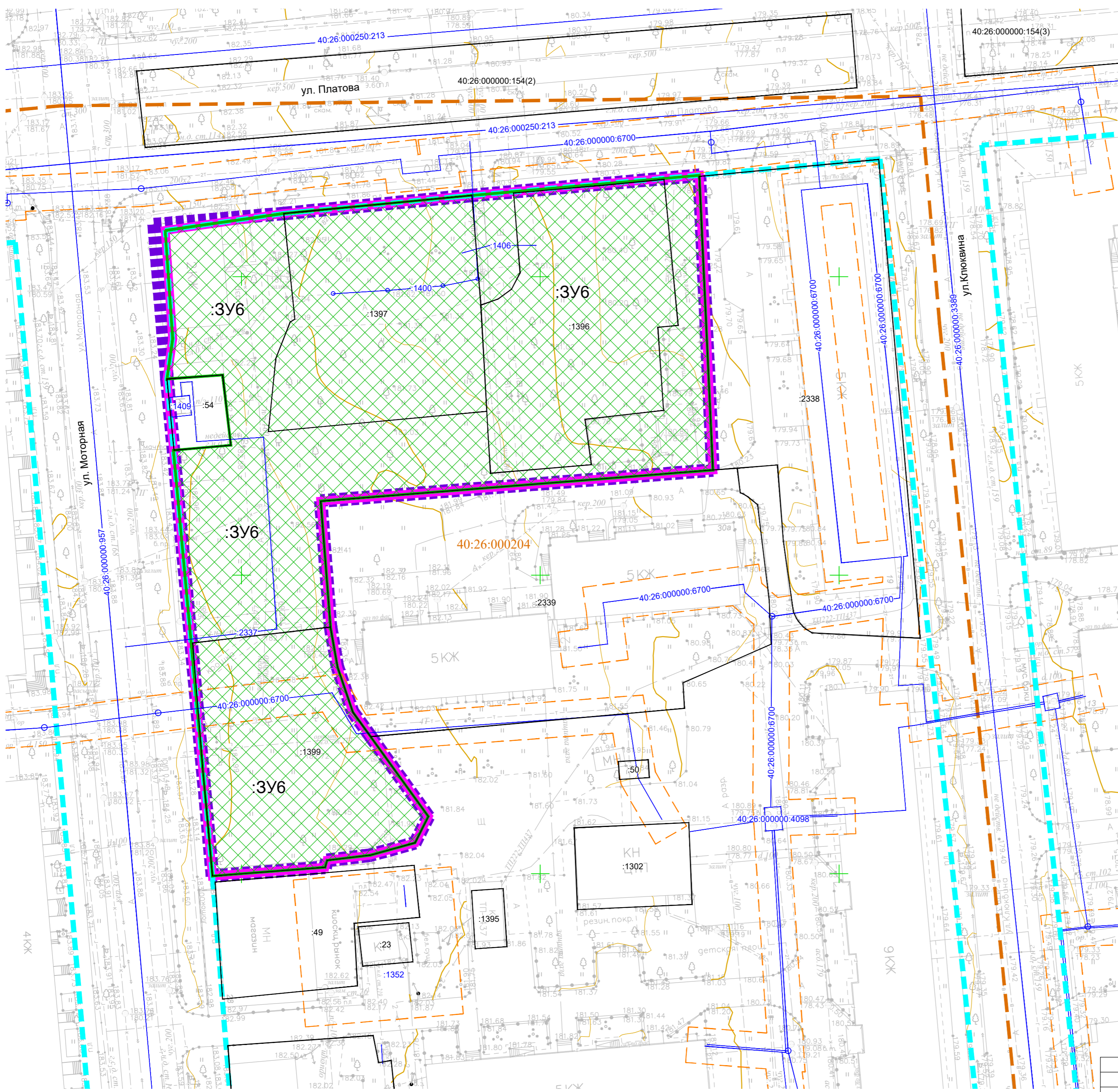
- 1 - Чертеж подготовлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ИП Фильченков Я.В. в 2025 году;
- 2 - Система координат - МСК-40;
- 3 - Система высот - Балтийская, 1977 год;
4. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в отношении которых предполагается их резервирование для государственных или муниципальных нужд отсутствуют;
5. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

Согласовано				
Изм. № подл.	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Изм. № подл.

Проект межевания территории в районе улиц Моторной, Платова города Калуги, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки				
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата
Проект межевания территории Основная часть				
			Стадия	Лист
			1	
Разработал	Стукалова		12.25	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков (1 этап). Масштаб 1:500
Гл. инженер	Сварчевская		12.25	
Ген. директор	Сварчевская		12.25	
				 АТЛАС-КАЛУГА




Условные обозначения

-  - граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
-  - граница территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки
-  40:26:000204 - границы кадастровых кварталов, их номера
-  :1396 - границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  :1406 - границы объектов капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, их кадастровые номера
-  - границы зон с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  - границы территориальных зон, сведения о которых внесены в ЕГРН
-  :3У6 - границы образуемого земельного участка, образование которого необходимо выполнить в третья очередь, его условный номер



Примечание:

- 1 - Чертеж подготовлен по материалам инженерно-геодезических изысканий, выполненных ИП Фильченков Я.В. в 2025 году;
- 2 - Система координат - МСК-40;
- 3 - Система высот - Балтийская, 1977 год;
4. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в отношении которых предполагается их резервирование для государственных или муниципальных нужд отсутствуют;
5. Границы публичных сервитутов отсутствуют.

Проект межевания территории в районе улиц Моторной, Платова города Калуги, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки					
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	
Проект межевания территории Основная часть					Стадия
					Лист
					Листов
					1
Разработал	Стукалова			12.25	Чертеж межевания территории. Границы образуемых земельных участков (3 этап). Масштаб 1:500
Гл. инженер	Сварчевская			12.25	
Ген. директор	Сварчевская			12.25	



Согласовано	
Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	