

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
В РАЙОНЕ УЛИЦ ШАХТЕРСКАЯ,  
ДЕЛОВАЯ, МИРА**

**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 УЛИЦ  
ШАХТЕРСКАЯ, ДЕЛОВАЯ, МИРА**

**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) МАКИМАЛЬНЫМ) 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;

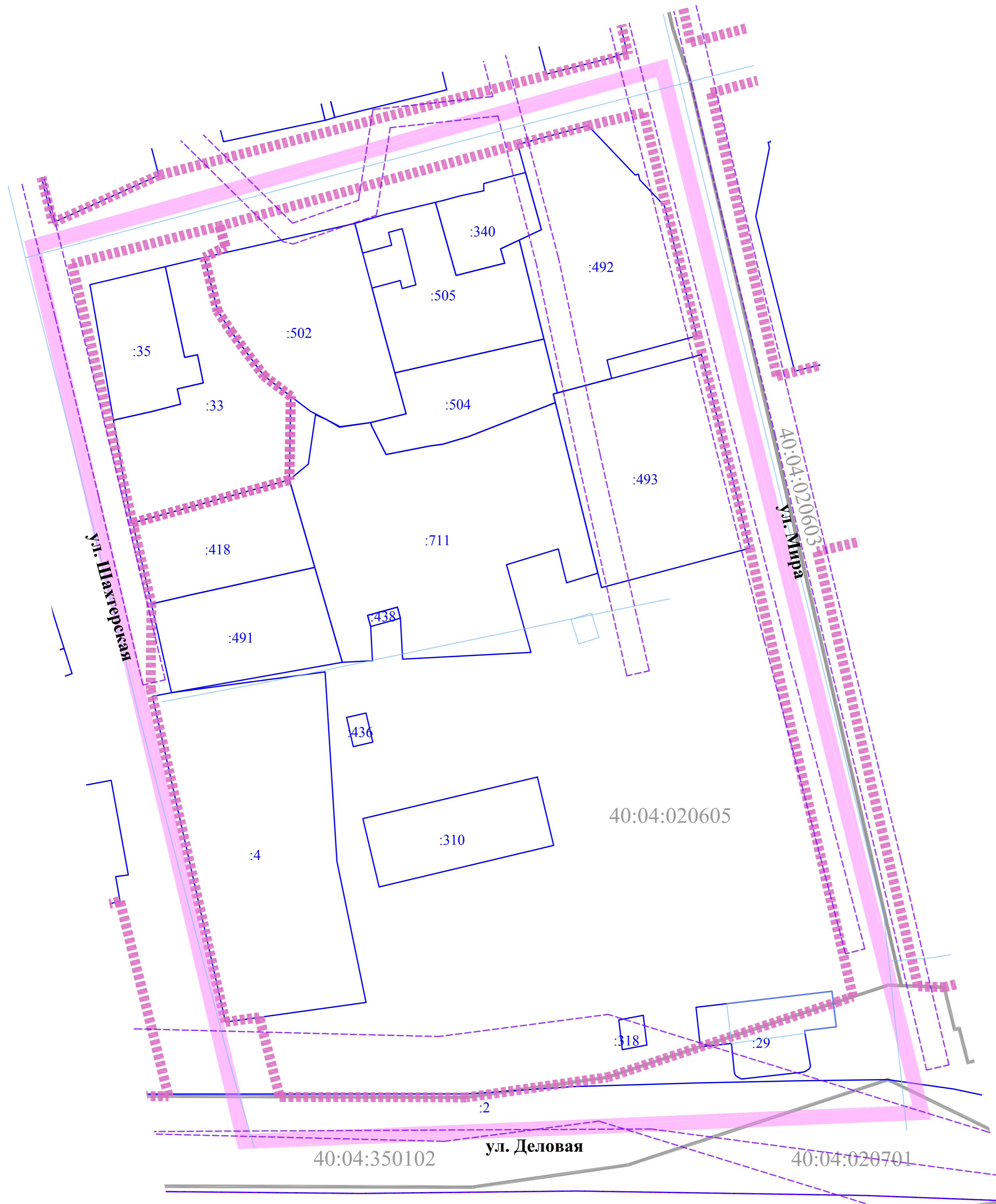
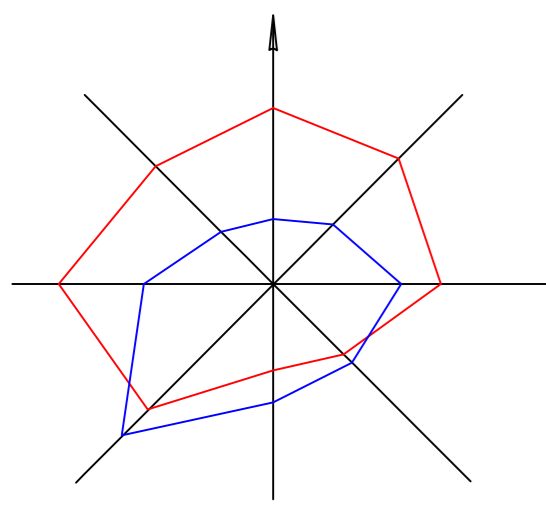
3) в порядке, установленном органом местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

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


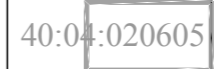




### **4. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Данным проектом межевания предусмотрено установление публичных сервитутов.

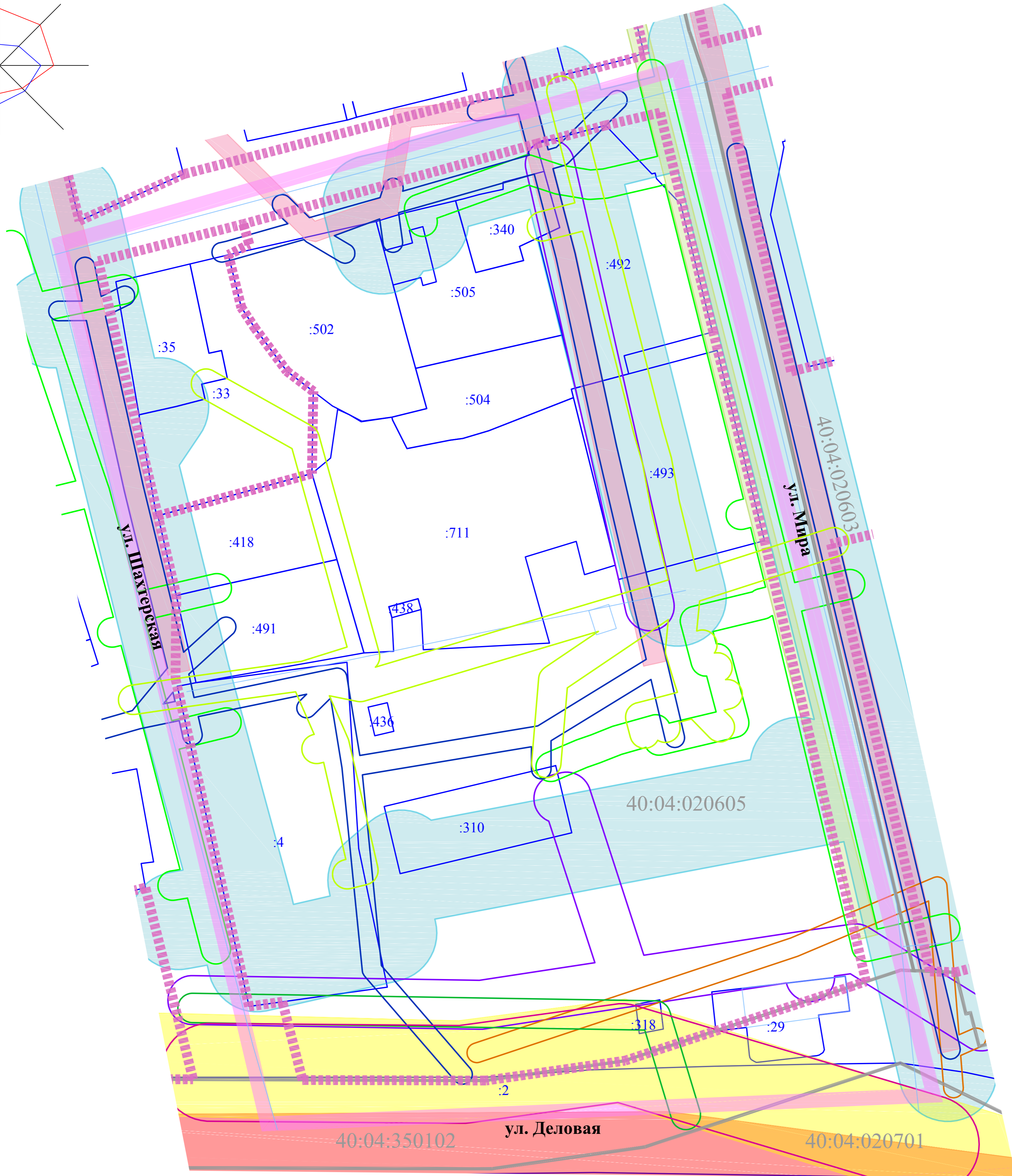
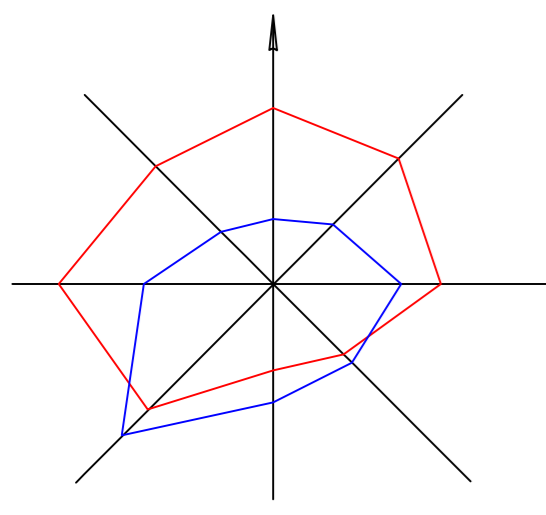
Публичные сервитуты с условными номерами: :ПС1; ПС2, :ПС3, :ПС4 подлежат установлению в соответствии с пунктом 1 статьи 39.37 Земельного кодекса РФ 136-ФЗ от 25.10.2001 г., с целью эксплуатации объектов сетей водоотведения.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

-  Границы территории проекта межевания
- Кадастровый план территории:**
-  40:04:020605 Границы и номер кадастрового квартала
-  :711 Границы и кадастровые номера существующих земельных участков
-  Объекты недвижимости
-  Границы территориальных зон
-  Границы зон с особыми условиями использования территории

ПМ 9-2023/3									
Проект межевания территории в районе улиц Шахтерская, Деловая, Мира									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Желок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Иванова Ю.И.						ПМ	1	3
Проверил	Бейфус И.А.					Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:500	ООО "Терпланпроект"		
Н. контр.	Русских Ю.В.								
Утвердил	Муслимук С.В.								



**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
- кабели связи
- сетей газопровода высокого давления
- сетей газопровода низкого давления
- ВЛ 0,4 кВ
- ВЛ 10 кВ
- тепловых сетей
- сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации

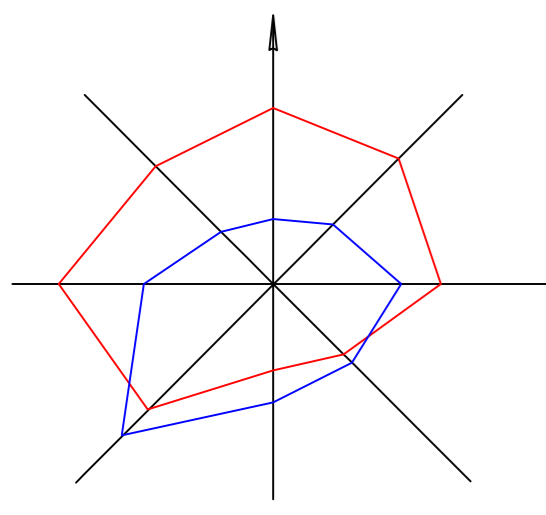
**Зоны с особыми условиями использования территории, стоящие на кадастровом учете:**

- номер: 40:04-6.875  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-0,4кВ Ф1 ТП-457 п.Куровской-Мира-14 (Калужская область, Дзержинский район)
- номер: 40:04-6.87  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона газопровода низкого давления, протяженность 1175 м, инв. № 11/282, лит. 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, расположенная: Калужская область, Дзержинский район, п.Куровской, ул. Мира и 2-ой пер. П.Семенова
- 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
- номер: 40:00-6.233  
вид: Охранная зона инженерных коммуникаций  
Зона охраны искусственных объектов  
наименование: Охранная зона 40.00.6.233 «ВЛ-35 кВ Росва – Осеньево 1,2» с отпайками на ПС 35 кВ «Куровская», протяженность: 12113 м, расположенная в г. Калуга, Дзержинский р-н, Калужская область

**Примечание**

1. Границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия в границах проектирования отсутствуют.
3. Границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов отсутствуют, так как территория проектирования располагается на землях населенных пунктов.

ПМ 9-2023/3									
Проект межевания территории в районе улиц Шахтерская, Деловая, Мира									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Желок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Иванова Ю.И.						ПМ	2	3
Проверил	Бейфус И.А.					Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж объектов культурного наследия. Масштаб 1:500	ООО "Терпланпроект"		
И. контр.	Русских Ю.В.								
Утвердил	Муслимов С.В.								



**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

**Местоположение существующих объектов капитального строительства:**

**Здания, строения, сооружения:**

**Жилые дома:**

малоэтажные многоквартирные

среднетажные многоквартирные

индивидуальные

**Общественные:**

Сбербанк

магазины

**Хозяйственные постройки:**

**Объекты для хранения и обслуживания автотранспорта:**

гаражи

**Улицы, проезды:**

**Элементы озеленения и благоустройства:**

тротуары, плиточное покрытие

**Линейные объекты:**

**Инженерные сети:**

ВЛ 0,4 кВ

ВЛ 10 кВ

сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода

сети самотечной хозяйственно-бытовой канализации

газопровод высокого давления

газопровод низкого давления

кабелей связи

тепловые сети

ПМ 9-2023/3									
Проект межевания территории в районе улиц Шахтерская, Деловая, Мира									
Изм.	Кол.уч.	Лист	Желок.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	3	3
И. контр.	Русских Ю.В.					Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:500	ООО "Терпланпроект"		
Утвердил	Муслимов С.В.								