



*ООО «Землеустроительное Кадастровое предприятие «Кадастр»»*

*249191, г. Жуков, ул. Гурьянова, д. 27 Б  
Тел/факс 8(48432) 54-4-94*

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
в составе Проекта планировки территории жилого  
квартала, расположенного в г.Кременки  
Жуковского района Калужской области и  
ограниченного улицами Ленина, Лесная,  
Молодежная, Победы**

**Заказчик:** ООО «АДВА-БИЛДИНГ»

**Адрес:** Российская Федерация, Калужская обл., Жуковский район,  
г.Кременки, ул.Ленина, Лесная, Молодежная, Победы

Директор

О.И.Колесников

2022 год

## СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

| № | Содержание   | Номер стр., чертежа |
|---|--|---------------------|
|   | <b>Основная часть</b>  |                     |
|   | Общая часть  | 3-8                 |
|   | Цели и задачи проекта межевания территории                             |                     |
|   | Описание местоположения земельных участков, подлежащих образованию     |                     |
|   | Чертеж проекта межевания территории М 1:2000                           | 9                   |
|   | <b>Материалы по обоснованию</b>  |                     |
|   | Зоны с особыми условиями использования территории                      | 10                  |
|   | Схема использования территории в период подготовки проекта М 1:1000    | 11                  |
|   | Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000 | 12                  |
|   | <b>Приложение</b>  |                     |
|   | Выписка из ЕГРН на земельный участок                                   | 13-19               |
|   | Проект планировки территории в pdf формате                             |                     |

# ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

## ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Федеральным законом от 29.12.2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв.Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. №540);
- СНиП 11-04-2003 от 01.03.2003 г. «Инструкция о порядке разработке, согласовании, экспертизы и утверждении градостроительной документации»;
- Типовыми правилами охраны коммунальных сетей (утв.Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 г. №197);
- Правилами охраны газораспределительных сетей (утв.Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. №878).
- СНиП 2.07.01.-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»
- Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области (утв.Приказом Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2105 г. №59);
- Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Жуковский район» Калужской области (утв.Решением Районного Собрания МО «Жуковский район» Калужской области от 31.10.2017 г. №46);
- Генеральным планом ГП «Город Кременки» (утв.Решением Городской Думы от 24.12.2012 г. №71);
- Правилами землепользования и застройки ГП «Город Кременки» (утв.Решением Городской Думы от 30.11.2007 г. №32-п/гд)
- Проектом планировки территории жилого квартала, расположенного в г.Кременки Жуковского района Калужской области и ограниченного улицами Ленина, Лесная, Молодежная, Победы (подготовлен ООО «Проектирование объектов промышленного и гражданского назначения «Интеграл» в 2022 г.).

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подготовка документации по проекту межевания территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Подготовка проекта межевания осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

При подготовке проекта межевания определение местоположения границ образуемых, изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами и сводами правил.

Проект межевания подготовлен на основании Проекта планировки территории, в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 41 Градостроительного кодекса РФ. Подготовка графической части проекта межевания осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт и планов.

Красные линии данным Проектом межевания территории не устанавливаются, так как они установлены Проектом планировки территории.

Целью проекта данного проекта межевания территории является установление границ изменяемого земельного участка.

## ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Настоящим проектом устанавливаются границы земельных участков, образуемых в соответствии с пунктами 5 и 6 статьи 11.4 Земельного кодекса РФ - путем раздела с измененными границами земельного участка с кадастровым номером 40:07:180109:2731. В результате раздела земельного участка образуются два земельных участка – 40:07:180109:2731:ЗУ1 и исходный земельный участок в измененных границах – 40:07:180109:2731.

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСХОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:07:180109:2731

| Местоположение (адрес ориентира)          | Право-обладатель   | Площадь, кв.м | Категория земель         | Вид разрешенного использования                            | Ограничения  |
|---|--------------------|---------------|--------------------------|---|--|
| г.Кременки, ул.Лесная-ул.Ленина-ул.Победы | данные отсутствуют | 5798          | земли населенных пунктов | для комплексного освоения в целях жилищного строительства | - аренда ООО «Гидропроф-М»;<br>- договоры участия в долевом строительстве - ст.56, 56.1 Земельного кодекса РФ (ООПТ ГК «Таруса») |

### ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗУЕМЫХ ПУТЕМ РАЗДЕЛА С ИЗМЕНЕННЫМИ ГРАНИЦАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 40:07:180109:2731

| Кадастровый номер исходного земельного участка | Обозначение образуемого земельного участка | Площадь, кв.м | Категория земель         | Устанавливаемый вид разрешенного использования            |
|--|--|---------------|--------------------------|---|
| 40:07:180109:2731                              | 40:07:180109:2731:ЗУ1                      | 484           | земли населенных пунктов | обслуживание жилой застройки                              |
|  | 40:07:180109:2731                          | 5314          |                          | для комплексного развития в целях жилищного строительства |

Образуемые земельные участки, имеют местоположение:  
**40:07:180109:2731:ЗУ1** – Калужская область, Жуковский район, г.Кременки, ул.Лесная-ул.Ленина-ул.Победы.  
**40:07:180109:2731** – Калужская область, Жуковский район, г.Кременки, ул.Лесная-ул.Ленина-ул.Победы.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
40:07:180109:2731:3У1

| № т. | Координаты |            |
|------|------------|------------|
|      | X          | Y          |
| 1    | 473183.03  | 1355274.59 |
| 2    | 473183.30  | 1355285.46 |
| 3    | 473171.89  | 1355304.76 |
| 4    | 473156.49  | 1355297.91 |
| 5    | 473169.80  | 1355274.98 |
| 1    | 473183.03  | 1355274.59 |

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 40:07:180109:2731 В  
ИЗМЕНЕННЫХ ГРАНИЦАХ

| № т. | Координаты |            |
|------|------------|------------|
|      | X          | Y          |
| 1    | 473226.18  | 1355390.18 |
| 2    | 473211.63  | 1355385.07 |
| 3    | 473223.99  | 1355369.08 |
| 4    | 473147.03  | 1355314.20 |
| 5    | 473156.49  | 1355297.91 |
| 6    | 473171.89  | 1355304.76 |
| 7    | 473183.30  | 1355285.46 |
| 8    | 473183.03  | 1355274.59 |
| 9    | 473237.17  | 1355273.00 |
| 10   | 473236.10  | 1355282.69 |
| 11   | 473210.38  | 1355316.11 |
| 12   | 473247.58  | 1355329.15 |
| 1    | 473226.18  | 1355390.18 |

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена на территории кадастрового квартала 40:07:180109.

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-2 – зоне застройки многоквартирными жилыми домами.

Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно для **зоны Ж-2** являются:

- жилая застройка
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- блокированная жилая застройка
- передвижное жилье
- среднеэтажная жилая застройка
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
- обслуживание жилой застройки

- общественное использование объектов капитального строительства
- коммунальное обслуживание
- социальное обслуживание
- бытовое обслуживание
- здравоохранение
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- стационарное медицинское обслуживание
- образование и просвещение
- дошкольное, начальное и среднее общее образование
- религиозное использование
- общественное управление
- ветеринарное обслуживание
- амбулаторное ветеринарное обслуживание
- предпринимательство
- деловое управление
- рынки
- магазины
- банковская и страховая деятельность
- общественное питание
- гостиничное обслуживание
- развлечения
- обслуживание автотранспорта
- спорт
- автомобильный транспорт
- трубопроводный транспорт
- обеспечение внутреннего правопорядка
- земельные участки (территории) общего пользования

В соответствии с Правилами землепользования и застройки ГП «Город Кременки», Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. №540) для образуемого земельного участка с обозначением 40:07:180109:2731:3У1 проектом межевания территории устанавливается вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (код 2.7). Данный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1 (коммунальное обслуживание), 3.2 (социальное обслуживание), 3.3 (бытовое обслуживание), 3.4 (здравоохранение), 3.4.1 (амбулаторно-поликлиническое), 3.5.1 (дошкольное, начальное и среднее общее образование), 3.6 (культурное развитие), 3.7 (религиозное использование), 3.10.1 (амбулаторно-ветеринарное обслуживание), 4.1 (деловое управление), 4.3 (рынки), 4.4 (магазины), 4.6 (общественное питание), 5.1.2 (обеспечение занятий спортом в помещениях), 5.1.3 (площадки для занятий спортом), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

Основными параметрами разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны

являются: минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства (для основного вида разрешенного использования) – 1 м, максимальный процент застройки земельного участка – 80%, предельное количество этажей здания – 12, предельная высота здания – 60 м.

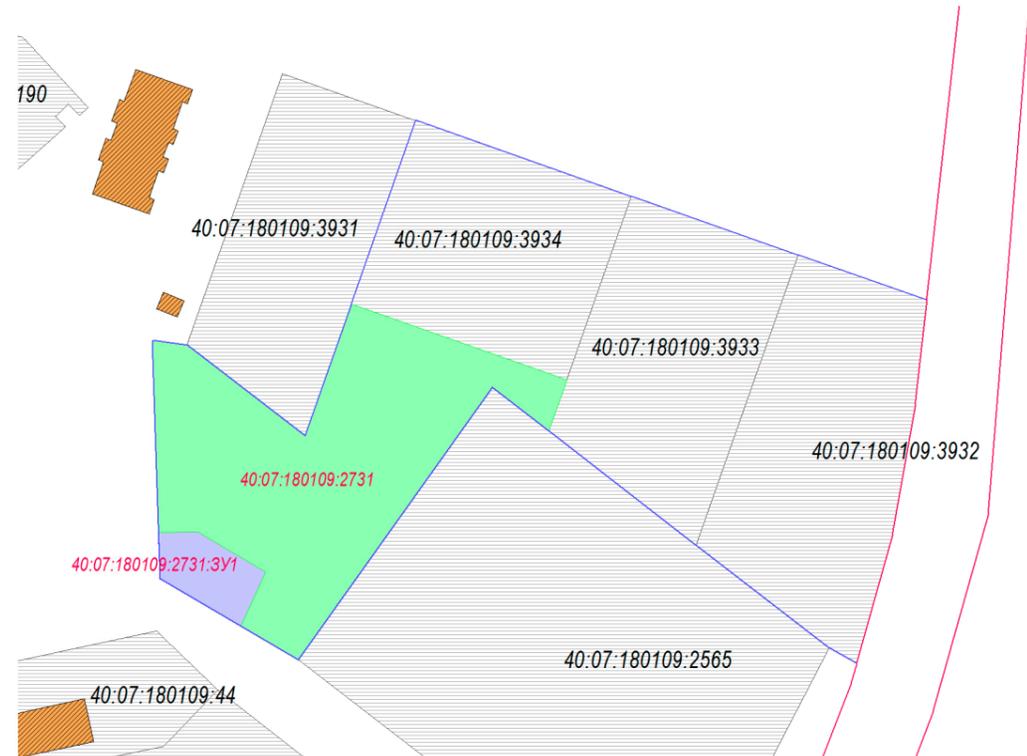
Предельно минимальная площадь для земельного участка, образуемого в зоне застройки многоквартирными жилыми домами (Ж-2), составляет 4000 кв.м; предельно максимальная площадь – 10 000 кв.м.

Площадь образуемого земельного участка 40:07:1801009:2731:3У1, составляет 484 кв.м, что меньше предельно минимальной площади, установленной Правилами землепользования и застройки ГП «Город Кременки». В порядке, предусмотренном законодательством, для данного земельного участка необходимо принять разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Сформированные границы образуемых земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены в целях их оформления в установленном законом порядке.

# ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



## ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗУЕМЫХ ПУТЕМ РАЗДЕЛА С ИЗМЕНЕННЫМИ ГРАНИЦАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 40:07:180109:2731

| Кадастровый номер исходного земельного участка | Обозначение образуемого земельного участка | Площадь, кв.м | Категория земель         | Устанавливаемый вид разрешенного использования            |
|--|--|---------------|--------------------------|---|
| 40:07:180109:2731                              | 40:07:180109:2731:3У1                      | 484           | земли населенных пунктов | обслуживание жилой застройки                              |
|  | 40:07:180109:2731                          | 5314          |                          | для комплексного развития в целях жилищного строительства |

### Условные обозначения:

| Обозначение           | Наименование   |
|-----------------------|--|
|                       | граница территории проектирования                                    |
|                       | образуемый земельный участок 40:07:180109:2731:3У1                   |
|                       | образуемый земельный участок в измененных границах 40:07:180109:2731 |
|                       | объекты капитального строительства по сведениям ЕГРН                 |
|                       | границы земельных участков по сведениям ЕГРН                         |
| 40:07:180109:2731:3У1 | обозначение образуемого участка                                      |
|                       | красные линии, утвержденные в составе Проекта планировки территории  |
| 40:07:180109:1180     | кадастровый номер земельного участка                                 |

|             |         |                 |        |       |      | Заказчик: ООО «АДВА-БИЛДИНГ»   |  |                    |      |        |
|-------------|---------|-----------------|--------|-------|------|--|--|--------------------|------|--------|
|             |         |                 |        |       |      | Проект межевания территории в составе Проекта планировки территории жилого квартала, расположенного в г.Кременки Жуковского района Калужской области и ограниченного улицами Ленина, Лесная, Молодежная, Победы. |  |                    |      |        |
| Изм.        | Кол.уч. | Лист            | № док. | Подп. | Дата |  |  | Стадия             | Лист | Листов |
| Директор    |         | Колесников О.И. |        |       |      | Проект межевания территории. Основная часть  |  | ПП                 | 1    | 3      |
| Исполнитель |         | Котова Е.И.     |        |       |      | Чертеж межевания территории М 1:2 000  |  | ООО «ЗКП «Кадастр» |      |        |

## ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Особо охраняемые природные территории:** в соответствии с генеральным планом МО ГП «Город Кременки», Схемой территориального планирования Жуковского района, сведениями Росреестра, территория проектирования полностью расположена в границах особо охраняемой природной территории Государственного природного заказника федерального значения «Государственный комплекс «Таруса» Федеральной службы охраны Российской Федерации. Деятельность в пределах особо охраняемых природных территорий регламентирована Положением о государственном природном заказнике «Государственный комплекс «Таруса» (утв. Приказом Министерства природных ресурсов РФ от 25.10.2004 г. №679).

**Объекты культурного наследия:** в соответствии с генеральным планом МО ГП «Город Кременки», Схемой территориального планирования Жуковского района на территории проектирования объекты культурного наследия отсутствуют.

**Зоны с особыми условиями использования земельных участков:**

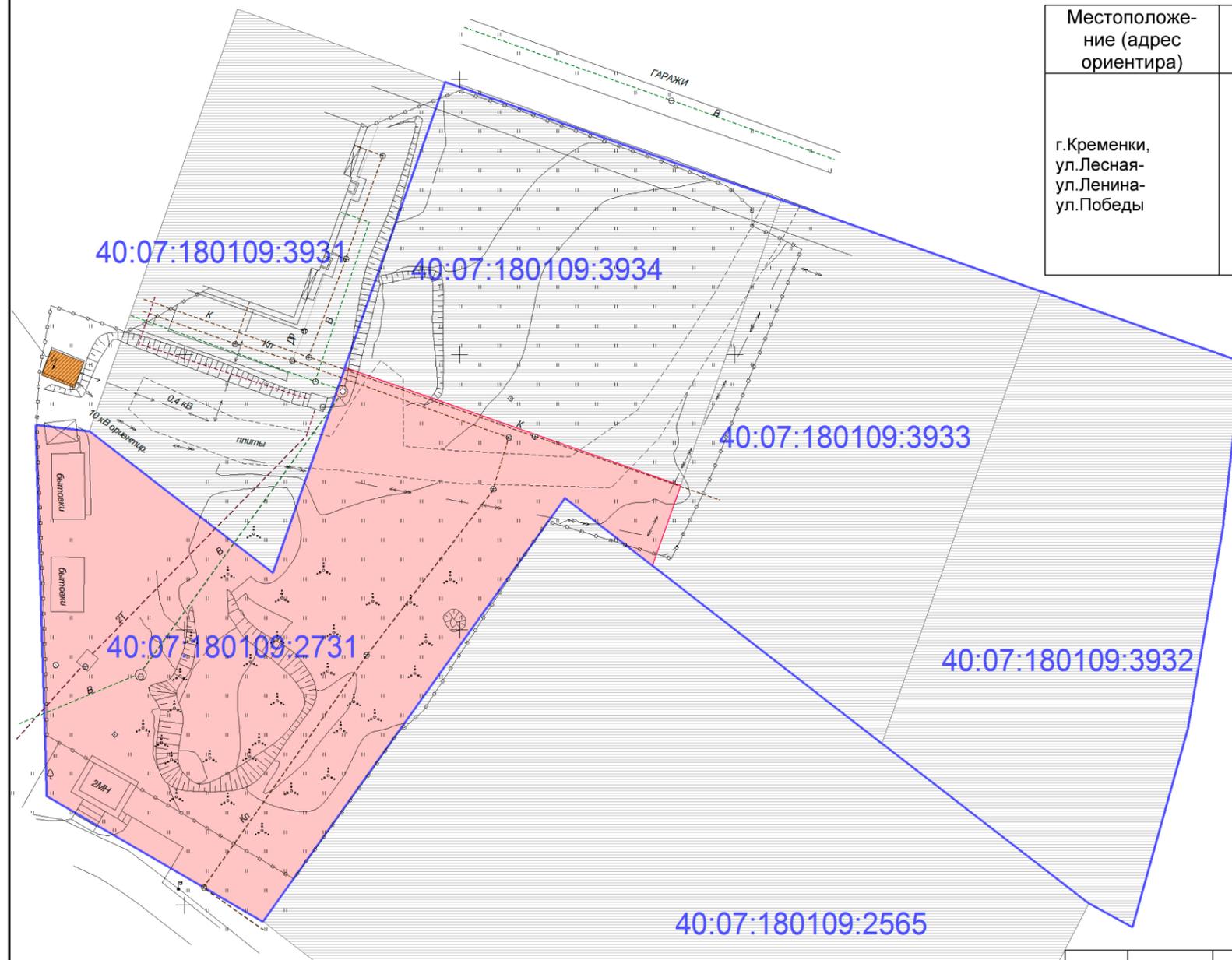
В соответствии с Проектом планировки территории, в границах территории проектирования расположены зоны с особым режимом использования земельных участков: санитарно-защитная зона существующего гаражного общества; охранные зоны существующих инженерных коммуникаций. В соответствии с законодательством и требованиями отраслевых норм и правил, вдоль данных инженерных коммуникаций установлены охранные зоны. Земельные участки, расположенные в охранных зонах линейных сооружений имеют особый режим использования, предусмотренный:

1. Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. №160);
2. Типовыми правилами охраны коммунальных тепловых сетей (утв. Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 г. №197);
3. СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Минрегиона России от 28.12.2010 г. №820).

# СХЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ПЕРИОД ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ИСХОДНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 40:07:180109:2731

| Местоположение (адрес ориентира) | Право-владелец     | Площадь, кв.м | Категория земель         | Вид разрешенного использования                            | Ограничения  |
|----------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------|---|--|
| г.Кременки, ул.Лесная-ул.Победы  | данные отсутствуют | 5798          | земли населенных пунктов | для комплексного освоения в целях жилищного строительства | - аренда ООО «Гидропроф-М»;<br>- договоры участия в долевом строительстве - ст.56, 56.1 Земельного кодекса РФ (ООПТ ГК «Таруса») |



### Условные обозначения

| Обозначение | Наименование   |
|-------------|--|
|             | территория проектирования  |
|             | границы земельных участков и объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН |
|             | объекты капитального строительства по сведениям ЕГРН                               |
|             | исходный земельный участок 40:07:180109:2731                                       |
|             | существующие охранные зоны инженерных коммуникаций                                 |

|      |         |                 |        |       |      | Заказчик: ООО «АДВА-БИЛДИНГ»   |                    |      |        |
|------|---------|-----------------|--------|-------|------|--|--------------------|------|--------|
|      |         |                 |        |       |      | Проект межевания территории в составе Проекта планировки территории жилого квартала, расположенного в г.Кременки Жуковского района Калужской области и ограниченного улицами Ленина, Лесная, Молодежная, Победы. |                    |      |        |
| Изм. | Кол.уч. | Лист            | Недок. | Подп. | Дата | Проект межевания территории. Материалы по обоснованию  | Стадия             | Лист | Листов |
|      |         | Колесников О.И. |        |       |      |  | ПП                 | 2    | 3      |
|      |         | Котова Е.И.     |        |       |      | Схема использования территории в период подготовки проекта М 1:1 000   | ООО «ЗКП «Кадастр» |      |        |



## **ПРИЛОЖЕНИЕ**