



Приложение
к постановлению администрации
городского округа города Калуги
от 31.10.2025 № 438-п

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр
Межевания и Кадастра»**

Вологодская обл, г.Вологда, ул.Сергея Орлова, д.9, оф.103

ИНН 3525298706, ОГРН 1133525006845

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
Ассоциация Национальное Объединение Изыскателей «Альянс Развитие»
№ 02896 «18» января 2022 г.

ШИФР 08-25 ПМТ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка проекта межевания территории в границах территориальной
зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе пер. Труда,
ул. Труда, ул. Телевизионная города Калуги**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор

Плетнева Е.Н.

г. Вологда 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА.....	3
I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	4
II. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	14

СОСТАВ ПРОЕКТА

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть)

1. Нормативно-правовые основания
2. Общие положения
3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков.
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков.
5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

II. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Границы образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Масштаб 1:500.

Чертеж красных линий, утверждаемых проектом межевания территории.

Границы публичных сервитутов. Масштаб 1:500.

Чертеж существующих элементов планировочной структуры. Масштаб 1:500.

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. Нормативно-правовое основание

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативными правовыми актами и документами.

Проект межевания территории в границах территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе пер. Труда, ул. Труда, ул. Телевизионная города Калуги разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023);
- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 13.06.2023);
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 13.06.2023);
- Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);
- постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (ред. от 17.05.2016);
- постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (ред. от 21.12.2018);
- приказом Минстроя России от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-

защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (ред. от 28.02.2022);

- приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 16.09.2021);

- СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» (ред. от 19.12.2019);

- Законом Калужской области от 28.12.2004 № 7-ОЗ «Об установлении границ муниципальных образований, расположенных на территории административно-территориальных единиц «Бабынинский район», «Боровский район», «Дзержинский район», «Жиздринский район», «Жуковский район», «Износковский район», «Козельский район», «Малоярославецкий район», «Мосальский район», «Ферзиковский район», «Хвастовичский район», «Город Калуга», «Город Обнинск», и наделении их статусом городского поселения, сельского поселения, городского округа, муниципального района» (в ред. Закона Калужской области от 31.12.2019);

- приказом управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (ред. от 29.07.2020);

- решением Городской Думы города Калуги от 23.12.2016 № 163 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга» (ред. от 29.09.2021);

- решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» (в ред. решений Городской Думы города Калуги от 27.11.2024 № 193, от 28.05.2025 № 86).

2. Общие положения

Проект межевания территории в границах территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе пер. Труда, ул. Труда, ул. Телевизионная города Калуги выполнен ООО «Центр Межевания и Кадастра» на основании муниципального контракта от 01.04.2025 № 0137200001225001092/04 на выполнение комплексных кадастровых работ с представлением проектов межевания на территории МО «Город Калуга».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001

№ 136-ФЗ (статья 11.2 «Образование земельных участков», статья 11.9 «Требования к образуемым и измененным земельным участкам», статья 39.20 «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности или муниципальной собственности, на котором расположены здания, сооружения»), и Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденными решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга»).

Образуемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-3 (Зона жилой застройки смешанной этажности) в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Зона Ж-3 предназначена для застройки жилыми домами различной этажности, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

В зоне Ж-3 определены территории, подлежащие комплексному развитию. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности таких территорий объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения определяются в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования городского округа города Калуги Калужской области.

Основные виды разрешенного использования:

- соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Условно разрешенные виды использования:

- соответствуют условно разрешенным видам использования, установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3, соответствуют установленным для зон Ж-1, Ж-2, Ж-4, Ж-5.

Согласно пункту 7 статьи 20 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в содержании видов разрешенного использования территориальных зон допускается без отдельного указания для целей реализации положений статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации применять вид

разрешенного использования, соответствующий наименованию существующего объекта капитального строительства и классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

Площадь образуемого земельного участка для этих целей может быть меньше предельной минимальной, установленной Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», при отсутствии возможности образования земельного участка большей площадью.

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков					
<i>Обозначение земельного участка</i>	<i>Способ образования</i>	<i>Площадь, кв.м</i>	<i>Вид разрешенного использования образуемого земельного участка</i>	<i>Сведения об исходных земельных участках</i>	<i>Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемом земельном участке</i>
ЗУ1	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)	1038	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000262:220 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ2	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)	787	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:129 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ3	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила	754	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:131 (Многоквартирный жилой дом)

	землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)				
ЗУ4	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)	656	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:126 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ5	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	936	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000262:201 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ6	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1490	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:138 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ7	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1648	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:137 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ8	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город	1192	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:145 (Многоквартирный жилой дом)

	Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)				
ЗУ9	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)	1195	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:133 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ10	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3)	1251	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	-	40:26:000255:146 (Многоквартирный жилой дом)
ЗУ11	образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:26:000255:82 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо исправление реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с	1090	Предпринимательство (4.0)	40:26:000255:82: - площадь 1045 кв.м; - категория земель: Земли населенных пунктов; - вид разрешенного использования: под нежилое здание многофункционального назначения; - форма собственности: Общая долевая	40:26:000255:135 (здание многофункционального назначения)

	кадастровым номером 40:26:000226:38)			собственность	
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков					
ЗУ12	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (необходимо: - внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа «Город Калуга» в части уточнения границ территориальной зоны Ж-3; - исправление реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 40:26:000226:20, 40:26:000255:100, 40:26:000255:102, 40:26:000255:1676; - после исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений о земельных участках с кадастровыми номерами 40:26:000226:5 и 40:26:000226:39)	11981	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	-	-

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Территория проекта межевания в границах территориальной зоны жилой застройки смешанной этажности (Ж-3) в районе пер. Труда, ул. Труда, ул. Телевизионная города Калуги.

Площадь территории, для которой утвержден проект межевания, составляет 40850 кв.м.

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания:

Номер характерной точки	X	Y
1	431417,00	1300318,60
2	431412,38	1300317,47
3	431411,59	1300316,72
4	431415,76	1300294,05
5	431419,59	1300273,51
6	431420,73	1300267,65
7	431419,90	1300266,06
8	431419,92	1300263,60
9	431437,11	1300189,52
10	431439,45	1300179,45
11	431440,30	1300176,57
12	431441,11	1300175,82
13	431442,90	1300166,57
14	431444,58	1300158,42
15	431450,81	1300129,88
16	431453,32	1300118,26
17	431463,42	1300073,76
18	431465,81	1300062,00
19	431495,90	1299926,01
20	431497,20	1299924,57
21	431499,46	1299923,18
22	431501,26	1299922,67
23	431503,91	1299922,16
24	431505,87	1299921,98
25	431509,16	1299921,98
26	431532,31	1299926,24
27	431538,14	1299928,20
28	431552,71	1299931,14
29	431565,75	1299933,76
30	431573,88	1299936,12
31	431577,22	1299937,70
32	431576,62	1299938,23
33	431568,59	1299977,04
34	431561,80	1300009,85
35	431555,31	1300041,20

36	431549,67	1300068,42
37	431544,66	1300092,64
38	431543,14	1300100,93
39	431538,75	1300124,16
40	431533,24	1300153,58
41	431532,53	1300157,20
42	431530,75	1300167,42
43	431528,25	1300174,36
44	431521,88	1300206,86
45	431518,71	1300223,21
46	431517,68	1300230,14
47	431515,85	1300237,01
48	431512,98	1300252,43
49	431511,26	1300261,90
50	431511,01	1300263,29
51	431509,25	1300270,92
52	431508,86	1300273,48
53	431510,87	1300273,84
54	431509,84	1300278,42
55	431509,65	1300279,18
56	431513,96	1300280,09
57	431512,49	1300286,73
58	431510,50	1300295,73
59	431511,14	1300295,86
60	431509,92	1300302,21
61	431504,32	1300328,24
62	431501,69	1300336,68
63	431499,26	1300341,95
64	431500,22	1300342,04
65	431500,05	1300343,00
66	431499,99	1300343,83
67	431496,70	1300360,41
68	431490,35	1300392,40
69	431489,70	1300396,78
70	431489,06	1300400,82
71	431408,62	1300388,03
72	431404,36	1300385,91
73	431402,40	1300384,20
74	431399,67	1300380,66
75	431398,58	1300378,24
76	431398,15	1300375,70
77	431398,28	1300373,21
78	431399,31	1300367,27
79	431407,59	1300368,57
80	431414,49	1300328,30
81	431415,62	1300326,17
82	431417,20	1300325,20
83	431418,42	1300324,99
84	431419,15	1300325,16

85	431420,33	1300319,23
1	431417,00	1300318,60

II. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

