



Приложение
к постановлению администрации
городского округа города Калуги
от 31.10.2025 № 435-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 03-25 ПМТ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка проекта межевания территории в границах территориальной
зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1) в
районе улицы Дорожной 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 застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1) в районе улицы Дорожной 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», «Хвостовичский 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 застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1) в районе улицы Дорожной 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-1 (Зона застройки многоэтажными многоквартирными домами) в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Калуга».

Зона Ж-1 предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в зоне Ж-1

Наименование вида разрешенного использования	Код из классификатора
Основные виды разрешенного использования	
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Социальное обслуживание	3.2
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Здравоохранение	3.4
Общественное управление	3.8
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Бытовое обслуживание	3.3
Коммунальное обслуживание	3.1
Предпринимательство	4.0
Религиозное использование	3.7
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Улично-дорожная сеть	12.0.1

Благоустройство территории	12.0.2
Историко-культурная деятельность	9.3
Хранение автотранспорта	2.7.1
Стоянка транспортных средств	4.9.2
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
Условно разрешенные виды использования	
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Связь	6.8
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Коммунальное обслуживание	3.1
Хранение автотранспорта	2.7.1

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков,
расположенных в зоне Ж-1

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв. м)	Максимальная площадь ЗУ (кв. м)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	3000	30000
Среднеэтажная жилая застройка	1500	20000
Социальное обслуживание	1000	40000
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1320 (для дошкольной образовательной организации); 2200 (для общеобразовательной организации)	19000 (для дошкольной образовательной организации); 50000 (для общеобразовательной организации)
Объекты культурно-досуговой деятельности	1000	40000
Здравоохранение	500	200000
Общественное управление	500	30000
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	500	1000
Предпринимательство	200	40000
Бытовое обслуживание	200	6000
Обеспечение внутреннего правопорядка	200	40000
Хранение автотранспорта	24 (для гаража боксового типа на 1 машину);	12000 (для гаража, за исключением гаража боксового

	1500 (для иного гаража)	типа)
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	1300	45000
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1500	20000

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	8163	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	40:26:000005:52 (многоквартирный жилой дом)
ЗУ2	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	2399	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Дорожная, д. 34
ЗУ3	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	1169	Предпринимательство (4.0)	-	40:26:000005:2025 – нежилое здание (магазин)
ЗУ4	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	11504	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Калужская область, г. Калуга, ул. Дорожная, д. 34
ЗУ5	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	20	Коммунальное обслуживание (3.1)	-	Контейнерная площадка
ЗУ7	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	5556	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	40:26:000005:61 (многоквартирный жилой дом)
ЗУ10	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	8179	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	-	40:26:000005:72 (многоквартирный жилой дом)
ЗУ12	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	18	Хранение автотранспорта (2.7.1)	-	нежилое здание - гараж
ЗУ13	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	19	Хранение автотранспорта (2.7.1)	-	нежилое здание - гараж

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					
ЗУ8	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	3122	Благоустройство территории (12.0.2)	-	-
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)	2564	Благоустройство территории (12.0.2)	-	-
ЗУ11	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (исправление реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 40:26:000005:15)	484	Благоустройство территории (12.0.2)	-	-
ЗУ14	образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (после исключения из Единого государственного реестра недвижимости сведений о земельном участке с кадастровым номером 40:26:000005:46 и 40:26:000005:7)	15217	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	-	-

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

Территория проекта межевания в границах территориальной зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами (Ж-1) в районе улицы Дорожной города Калуги.

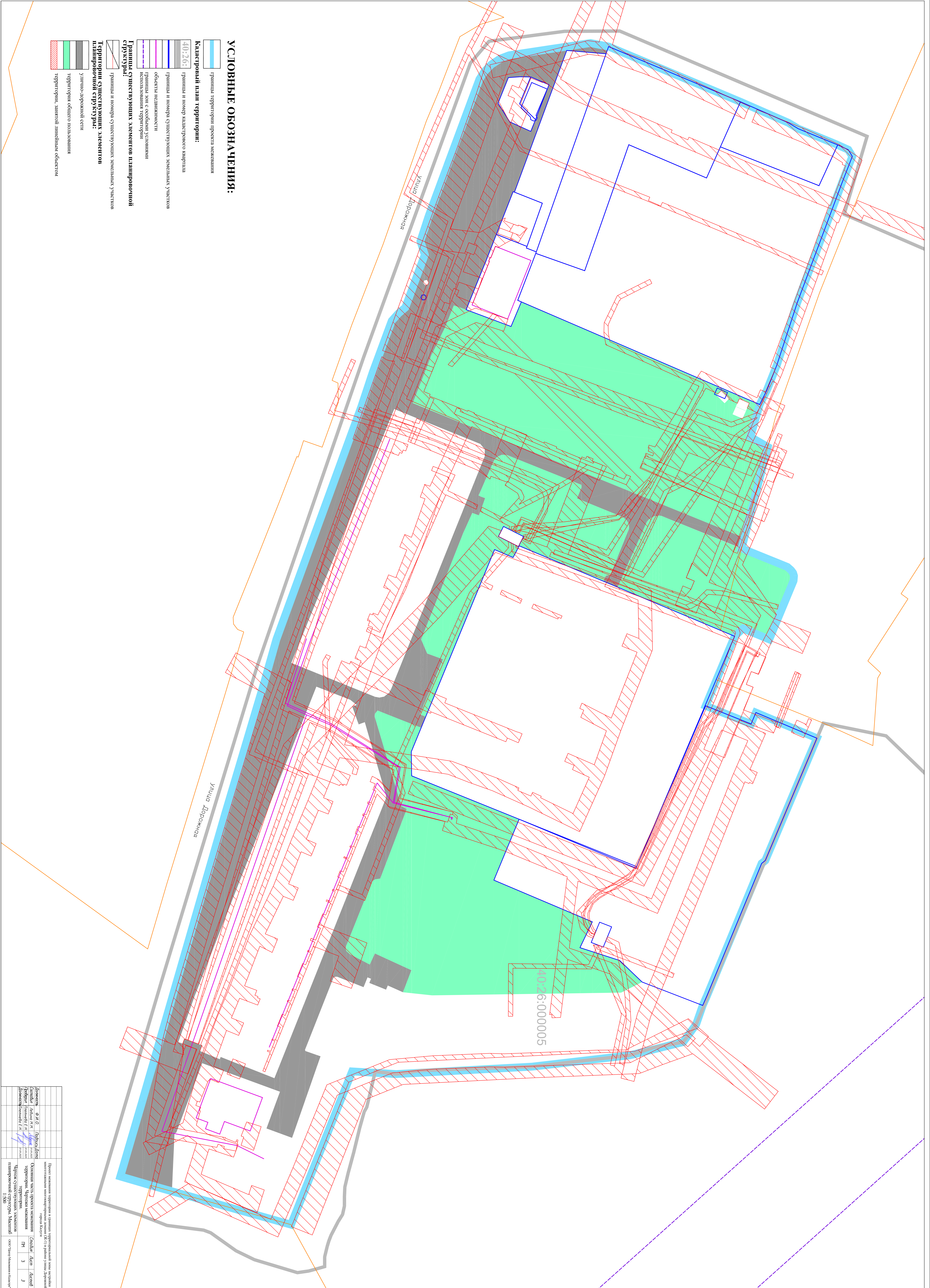
Площадь территории, для которой утвержден проект межевания, составляет 96385 кв.м.

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

Номер характерной точки	X	Y
1	440055.43	1300721.20
2	440060.10	1300709.19
3	440058.29	1300706.21
4	440057.11	1300705.68
5	440054.74	1300704.62
6	440053.57	1300704.07
7	440052.65	1300703.68
8	440035.95	1300696.84
9	440031.53	1300694.17
10	440010.16	1300684.83
11	439951.28	1300660.16
12	439943.16	1300658.60
13	439930.20	1300660.54
14	439906.87	1300664.06
15	439902.93	1300665.55
16	439898.90	1300668.19
17	439895.92	1300671.23
18	439893.59	1300674.79
19	439879.22	1300713.48
20	439870.97	1300735.81
21	439867.29	1300747.05
22	439869.20	1300753.11
23	439860.54	1300776.67
24	439857.40	1300779.34
25	439854.45	1300782.67
26	439845.94	1300805.71
27	439840.97	1300820.69
28	439804.32	1300921.11
29	439802.92	1300924.95
30	439797.55	1300943.98
31	439779.88	1301003.43
32	439743.13	1301130.90
33	439733.27	1301164.63
34	439746.84	1301168.58
35	439756.32	1301171.27

36	439809.48	1301186.15
37	439823.13	1301151.94
38	439836.78	1301117.74
39	439856.46	1301118.93
40	439917.21	1301115.60
41	439960.68	1301110.56
42	439984.62	1301104.62
43	439990.38	1301096.70
44	439993.30	1301088.28
45	439995.26	1301083.85
46	440019.62	1301024.86
47	440021.25	1301023.58
48	440044.30	1300968.97
49	440017.03	1300957.51
50	440014.86	1300962.60
51	439994.62	1300954.50
52	440007.55	1300923.46
53	440011.30	1300919.98
54	440023.01	1300924.84
55	440033.87	1300898.65
56	440034.04	1300896.49
57	440033.64	1300895.17
58	440032.73	1300893.94
59	440031.05	1300892.46
60	440010.66	1300884.21
61	440011.89	1300879.50
62	440022.36	1300838.92
63	440014.56	1300834.45
64	440018.76	1300819.97
65	440022.01	1300813.45
66	440026.43	1300802.31
67	440026.90	1300800.87
68	440035.43	1300774.75
1	440055.43	1300721.20

II. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- граница территории проекта застройки
- Кадастровый план территории: 40:26: граница и номер кадастрового квартала
- граница и номер существующих земельных участков
- объекты недвижимости
- граница зон с особыми условиями использования территории
- границы существующих элементов планировочной структуры:
- граница и номер существующих земельных участков
- Территории существующих элементов планировочной структуры:
- улично-дорожной сети
- территория общего пользования
- территория, занятая линейным объектом

Заказчик	Ф.И.О.	Генеральный директор ООО "Территориальное управление"
Исполнитель	Ф.И.О.	Генеральный директор ООО "Территориальное управление"
Подпись	Подпись	Подпись
Должность	Должность	Должность
Дата	Дата	Дата
Масштаб	1:500	1:500
Лист	3	3