

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
в границах квартала № 10 жилого района
«Заовражье» города Обнинска, Калужской
области**

Заказчик: ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
И
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

11/11-24-ПМТ

Кадастровый инженер



Д.Г. Щеглов

ОБНИНСК, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование документа	Страница
1.	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть	2
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	3
3.	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	4
4.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	5
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. Красные линии	5
6.	Сведения о границах публичного сервитута	9
7.	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	
	Ситуационный план	Лист 1
	Чертеж межевания территории (М 1:1 000)	Лист 2
8.	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть	
	Чертеж границ существующих земельных участков. Красные линии (М 1:1 000)	Лист 1
9.	Исходно-разрешительная документация	

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Заказчик работ: ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

Разработал проект межевания территории:

Кадастровый инженер - Д.Г. Щеглов

Проект межевания территории в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» в городе Обнинске разработан на основании договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области от 26.08.2024 № 01-28/318, решения ООО «Монолитстрой» от 28.10.2024 № 01-28-10-24 «О подготовке проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания (ПМТ) по территории общей площадью 10,09 га (100895,2 кв.м), расположенной в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области».

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- ✓ Генеральным планом муниципального образования «Город Обнинск», утвержденным решением Обнинского городского Собрания от 12.03.2007 № 01-40 (в редакции решений Обнинского городского Собрания от 10.12.2013 № 02-50, от 09.11.2021 № 01-18);
- ✓ Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» в действующей редакции;
- ✓ Документацией по планировке и межеванию территории жилого района «Заовражье», утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 03.03.2010 № 247-п (в действующей редакции);
- ✓ Постановлением Администрации города Обнинска от 14.02.2024 № 386-п «Решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № № 11, 14 и квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска»;
- ✓ Договором о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области от 26.08.2024 № 01-28/318;
- ✓ Решение ООО «Монолитстрой» от 28.10.2024 № 01-28-10-24 «О подготовке проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания (ПМТ) по территории общей площадью 10,09 га (100895,2 кв.м), расположенной в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области»;
- ✓ Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- ✓ Земельным кодексом Российской Федерации;
- ✓ Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;
- ✓ Местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Обнинск»;
- ✓ СНиП, СП и другими нормативными и правовыми актами и нормативно-техническими документами Российской Федерации и Калужской области в области градостроительства.

Основной задачей проекта межевания территории является:

- установление границ земельных участков под объектами, размещение которых предусмотрено проектом планировки территории.

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

Границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, установлены постановлением Администрации города Обнинска от 14.02.2024 № 386-п «Решение о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № № 11, 14 и квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска». Территория квартала № 10 жилого района «Заовражье» ограничена красными линиями улицы Табулевича, улицы Гагарина и проспекта Ленина.

Общая площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» составляет 23 480 кв.м.

На момент подготовки проекта межевания в границах территории расположены земельные участки согласно таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Кадастровый номер ЗУ	Площадь	Разрешенное использование	Собственность
1.	40:27:030401:4741	10 760 кв. м	2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Собственность публично- правовых образований
2.	40:27:030401:4742	5 547 кв. м	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Собственность публично- правовых образований
3.	40:27:030401:4747	7 173 кв. м	5.0 Отдых	Собственность

			(рекреация)	публично-правовых образований
--	--	--	-------------	-------------------------------

В границах территории проектирования особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, а также земли лесного фонда, городские леса отсутствуют.

Территория в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в действующей редакции) расположена в территориальной зоне Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами».

Проектом межевания территории предлагается образование земельных участков (лист № 2).

Сведения об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования представлены в таблицах № 2, № 3.

Площадь образуемых земельных участков необходимо уточнить при выполнении кадастровых работ, образуемые земельные участки относятся к категории – земли населенных пунктов и расположены в границах муниципального образования «Город Обнинск».

Чертежи межевания территории выполнены в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отображают:

- 1 – границы существующих земельных участков;
- 2 – границы образуемых земельных участков;
- 3 – существующие объекты капитального строительства.

3. 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

В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, предусмотрено:

- :ЗУ2 - территория, планируемая для резервирования и (или) изъятия для государственных или муниципальных нужд (размещение дошкольного учреждения на 136 мест).

- земельный участок с кадастровым номером 40:27:030401:4747 - территория общего пользования (рекреация).

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков определен проектом планировки территории квартала № 10 жилого района «Заовражье» и соответствует видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в действующей редакции).

Для территориальной зоны Ж-3 таблицей 23.1 «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» установлен градостроительный регламент:

Обозначение	Минимальная площадь ЗУ, (га)		Максимальная площадь ЗУ, (га)		Миним. отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС, (м)		Максимальный процент застройки, (%)		Предельное количество этажей/ высота здания, м		
	Р	У	Р	У	Р	У	Р	У	О	В	У
Ж-3	*	*	*	*	3	3	40	40	*	*	*

<*> - не подлежат установлению (выполняются с учетом проектной документации в соответствии с действующими нормами и правилами), в том числе:

- 1)* – при образовании земельных участков в результате перераспределения, объединения в случае, если площадь исходных земельных участков меньше установленной минимальной площади 0,04 га;
- 2)* – для земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц, и образуемых в результате раздела, объединения, выдела (кроме случаев перераспределения).

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, а также их площадь представлены в таблицах № 2, № 3.

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. Красные линии

Граница территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, определена договором о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области от 26.08.2024 № 01-28/318.

Ведомость координат поворотных точек границы территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, приведена в таблице № 4.

Красные линии улицы Табулевича установлены документацией по планировке и межеванию территории жилого района «Заовражье», утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 03.03.2010 № 247-п (в действующей редакции).

Таблица № 2.

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе возможные способы его образования, вид разрешенного использования образуемого земельного участка

№	Площадь, кв.м.	Условный номер согласно чертежу (лист 1)	Категория	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования участка
1.	11 220	:ЗУ1	земли населенных пунктов	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030401:4741, 40:27:030401:4742
2.	5 087	:ЗУ2	земли населенных пунктов	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030401:4741, 40:27:030401:4742

Таблица № 3.

Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков.*

Система координат МСК-40

№ точки	X	Y
:ЗУ1		
1.1.	498980.52	1319870.06
1.2.	498976.33	1319863.79
1.3.	498972.53	1319858.11
1.4.	498901.34	1319751.76
1.5.	498868.19	1319751.76
1.6.	498827,79	1319851.89
1.7.	498801.36	1319851.68
1.8.	498801.30	1319860.18
1.9.	498831.62	1319860.42
1.10.	498843.44	1319866.52
1.11.	498854.97	1319872.50
1.12.	498861.19	1319875.89
1.13.	498863.17	1319876.14
1.14.	498865.93	1319875.32
1.15.	498871.19	1319872.12
1.16.	498877.23	1319867.85
1.17.	498881.95	1319865.70
1.18.	498887,71	1319863.57
1.19.	498899.29	1319861.49
1.20.	498902.71	1319861.47
1.21.	498904.83	1319861.44
1.22.	498911.56	1319861.52
1.23.	498921.58	1319860.53
1.24.	498930.69	1319861.78
1.25.	498941.39	1319865.26
1.26.	498948.65	1319868.42
1.27.	498968.11	1319878.70
1.28.	498974,12	1319880.19
1.29.	498979.00	1319881.40
Площадь – 11 220 кв.м		
:ЗУ2		
2.1.	498781.42	1319751.75
2.2.	498868.19	1319751.76
2.3.	498827.79	1319851.89

2.4.	498801.36	1319851.68
2.5.	498801.81	1319790.71
2.6.	498778.57	1319751.75
Площадь – 5087 кв.м		

* координаты границ земельных участков подлежат уточнению при подготовке межевого плана

Таблица № 4.

*Ведомость координат характерных точек границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
Система координат МСК-40*

№ точки	X	Y
1.	498901.34	1319751.76
2.	498781.42	1319751.75
3.	498778.57	1319751.75
4.	498750.89	1319864.43
5.	498771.90	1319926.47
6.	498819.04	1319914.26
7.	498819.00	1319910.03
8.	498818.30	1319904.63
9.	498816.69	1319899.63
10.	498816.67	1319896.99
11.	498817.83	1319893.41
12.	498819.23	1319885.88
13.	498822.44	1319876.22
14.	498823.81	1319874.59
15.	498825.49	1319869.43
16.	498827.17	1319864.67
17.	498829.52	1319862.01
18.	498831.62	1319860.42
19.	498831.62	1319866.52
20.	498854.97	1319872.50
21.	498861.19	1319875.89
22.	498863.17	1319876.14
23.	498865.93	1319875.32
24.	498871.19	1319872.12

25.	498877.23	1319867.85
26.	498881.95	1319865.70
27.	498887.75	1319863.55
28.	498899.29	1319861.49
29.	498902.71	1319861.46
30.	498904.83	1319861.44
31.	498911.56	1319861.52
32.	498921.58	1319860.53
33.	498930.69	1319861.78
34.	498941.39	1319865.26
35.	498948.65	1319868.42
36.	498968.11	1319878.70
37.	498974.12	1319880.19
38.	498979.00	1319881.40
39.	498980.52	1319870.06
40.	498976.33	1319863.79
41.	498972.53	1319858.11
Площадь – 23 480 кв.м		

6. Сведения о границах публичного сервитута

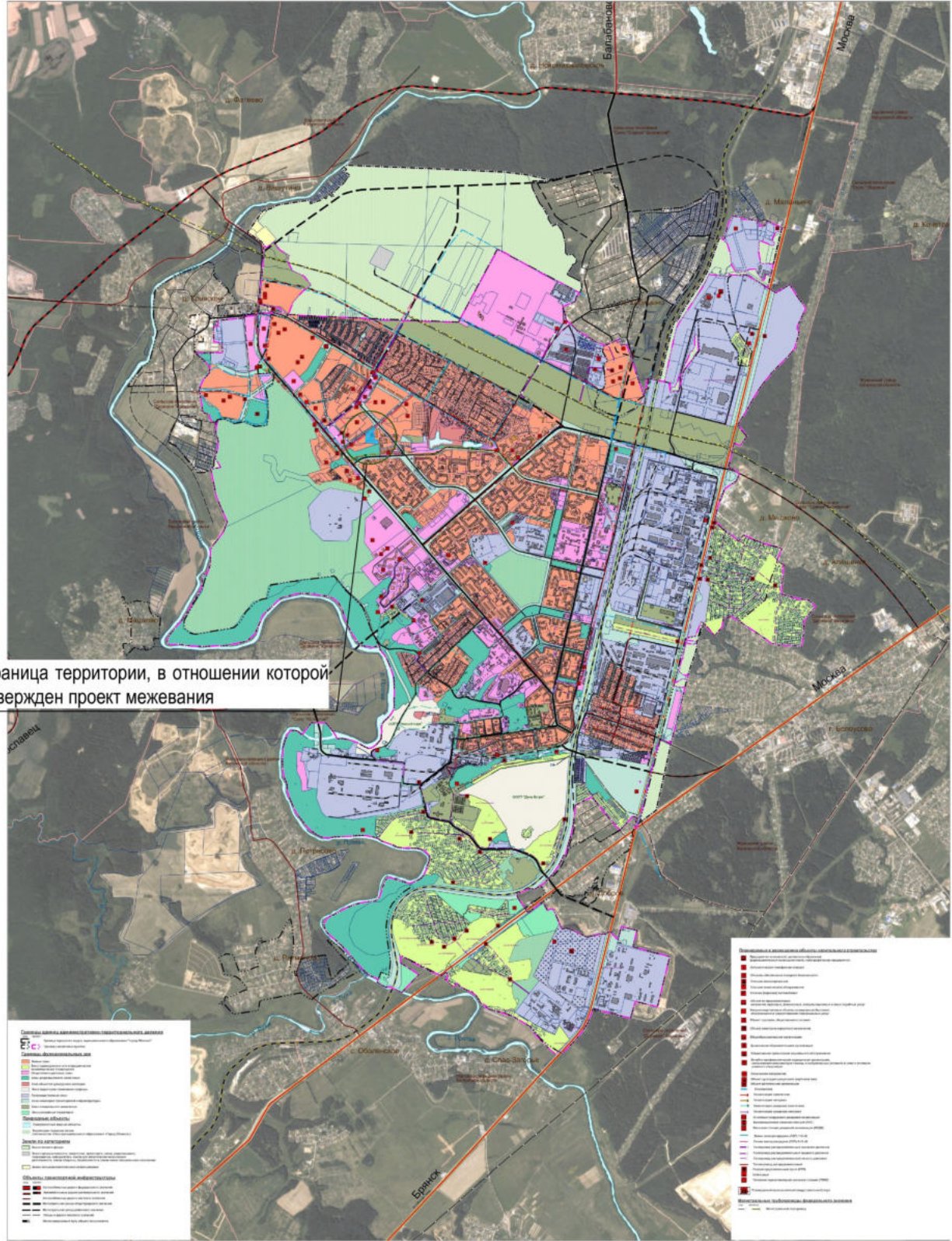
В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, установление публичного сервитута не требуется.

**7.ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

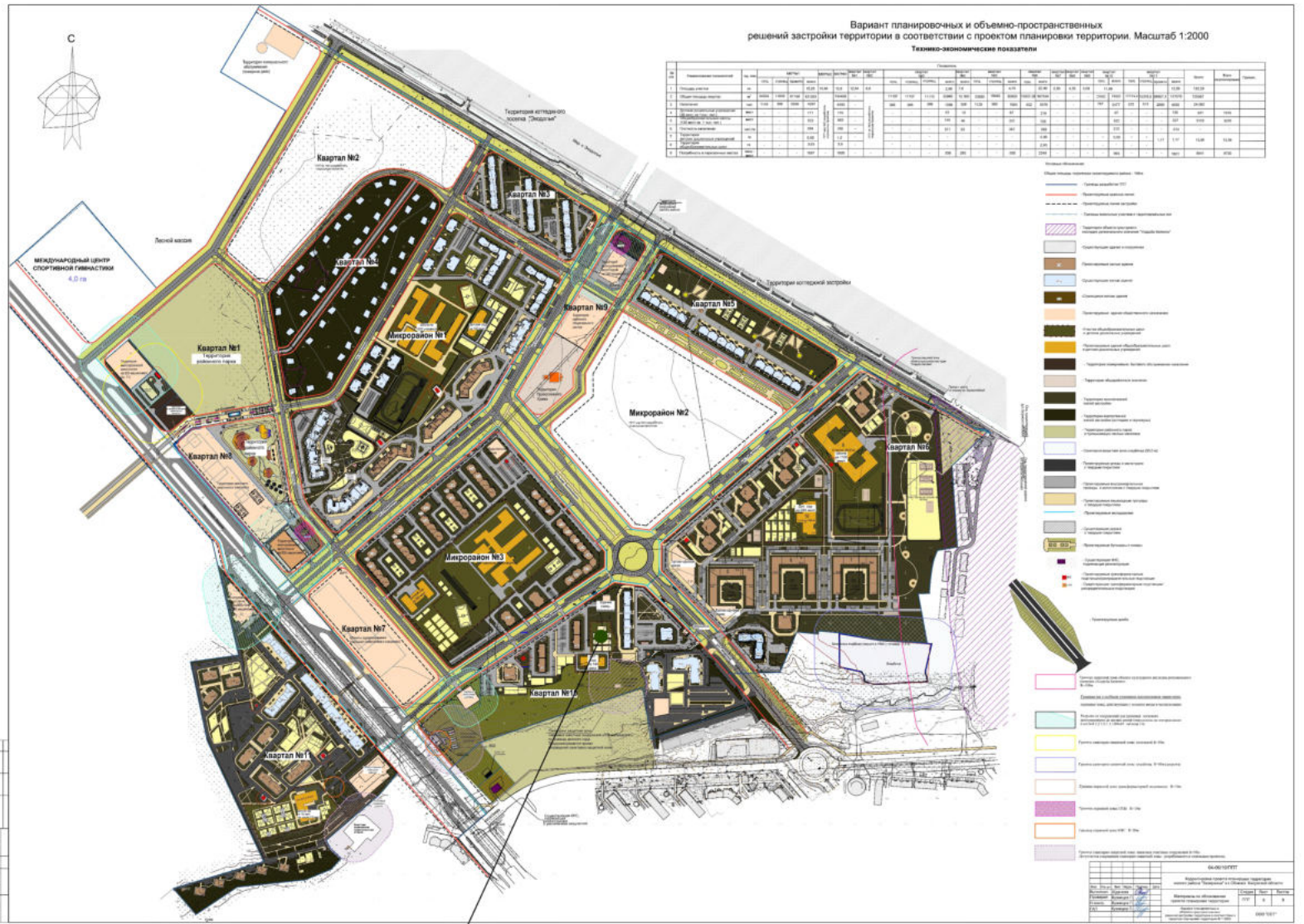
Ситуационный план	Лист 1
Чертеж межевания территории (М 1:1000)	Лист 2



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН МО "ГОРОД ОБНИНСК"
КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ
Карта функциональных зон
М1:15 000

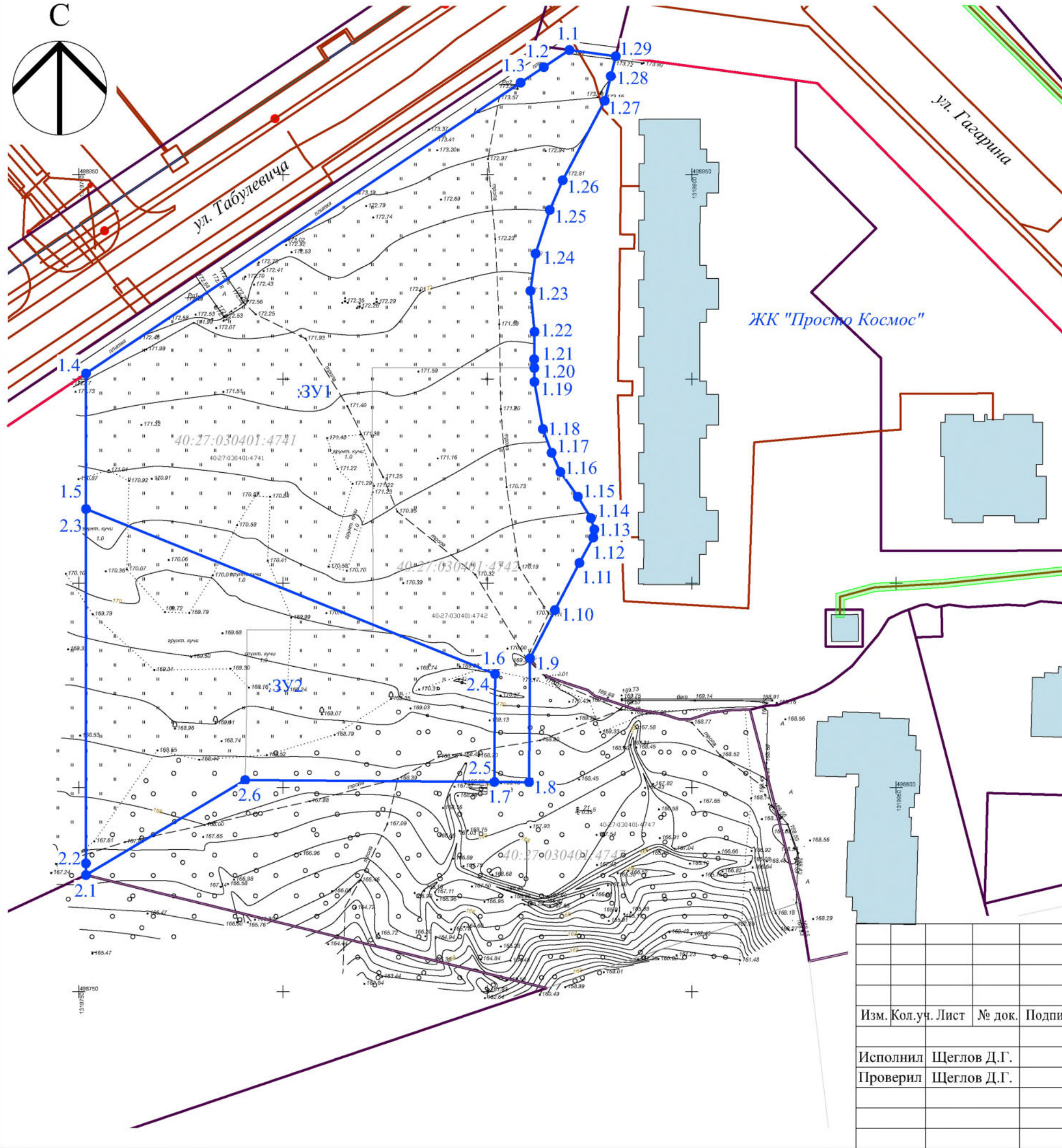
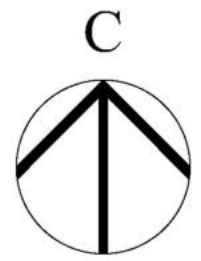


граница территории, в отношении которой
 утвержден проект межевания



граница территории, в отношении которой
 утвержден проект межевания

Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"					
Проект межевания территории в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, в Калужской области (11/11-24-ПМТ)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнил	Щеглов Д.Г.				
Проверил	Щеглов Д.Г.				
Основная часть				Стадия	Лист
				ПМТ	1
				Листов	2
Ситуационный план территории				Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.	



Условные обозначения:

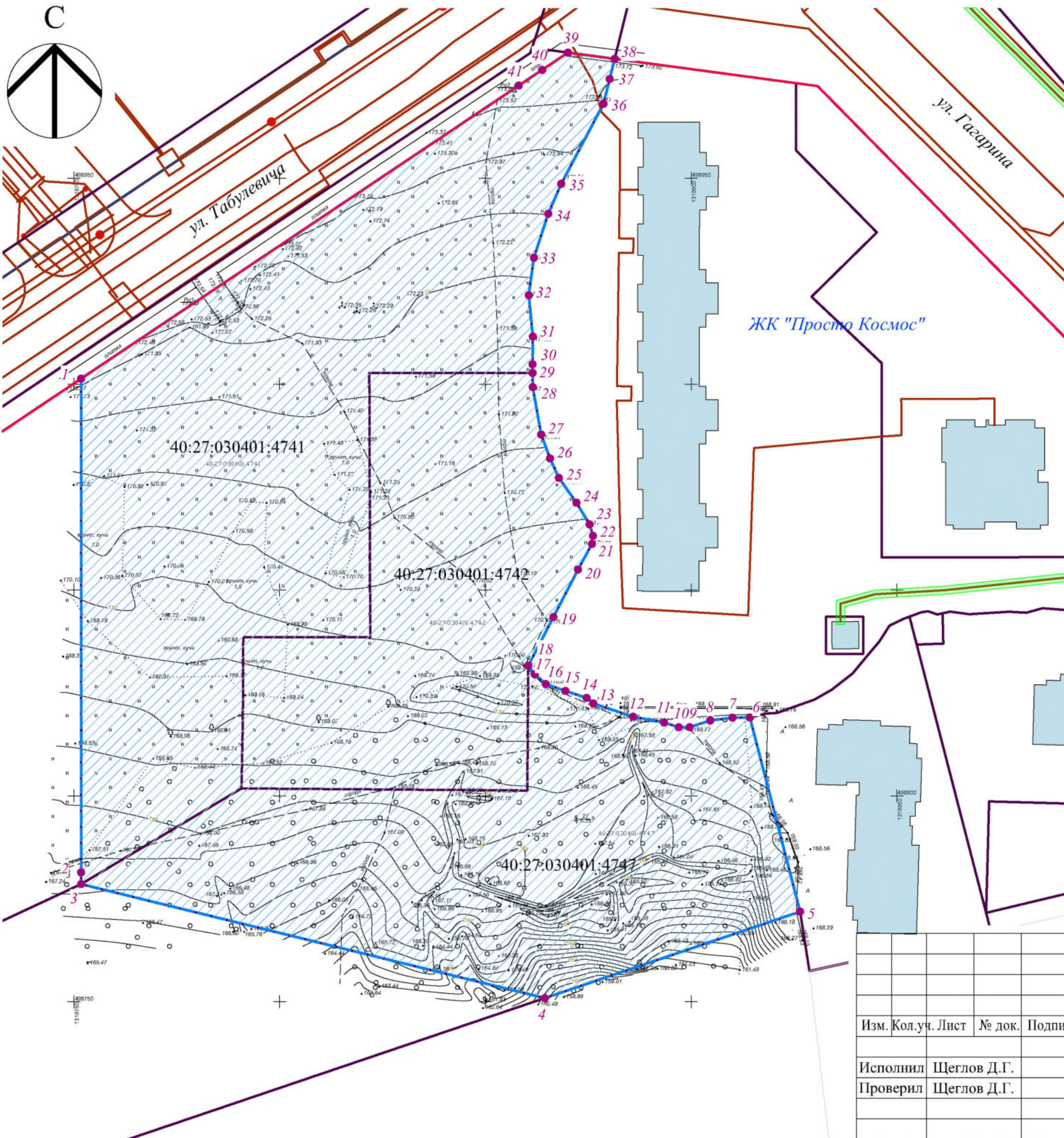
- границы земельных участков (сущ.)
- границы образуемых земельных участков
- условные номера образуемых земельных участков
- 1.1 • характерные точки границ образуемых земельных участков
- 40:27:030401:4742 кадастровые номера земельных участков (ЕГРН)
- ОКС (ЕГРН)
- сооружения (ЕГРН)
- ЗОУИТ (ЕГРН)

Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"					
Проект межевания территории в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, в Калужской области (11/11-24-ПМТ)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнил Щеглов Д.Г. Проверил Щеглов Д.Г.				Основная часть	Стадия ПМТ
Чертеж межевания территории М 1:1 000				Лист 2	Листов 2
				Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.	







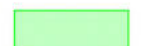
**8. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Чертеж границ существующих земельных участков.
Красные линии (М 1:1000)

Лист 1



Условные обозначения:

-  границы земельных участков (сущ.)
-  границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
-  ОКС (ЕГРН)
- 40:27:030401:4742 кадастровые номера земельных участков (ЕГРН)
-  сооружения (ЕГРН)
-  1 • характерные точки границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
-  красные линии, установленные проектом планировки территории жилого района "Заовражье"
-  ЗОУИТ (ЕГРН)

ЖК "Просто Космос"

Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"

Проект межевания территории в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, в Калужской области (11/11-24-ПМТ)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	1
Чертеж границ существующих земельных участков. Красные линии М 1:1 000	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		

9. ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

№ п/п	Наименование документа
1.	Договор о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области от 26.08.2024 № 01-28/318
2.	Решение ООО «Монолитстрой» от 28.10.2024 № 01-28-10-24 «О подготовке проекта планировки территории (ППТ) и проекта межевания (ПМТ) по территории общей площадью 10,09 га (100895,2 кв.м), расположенной в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартале № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, Калужской области»