



ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»

Заказчик – ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

*Проект межевания территории в
границах квартала №10 жилого
района «Заовражье» города Обнинска,
Калужской области*

Проект межевания территории

16/24-ПМТ



ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»

Заказчик – ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

*Проект межевания территории в
границах квартала №10 жилого района
«Заовражье» города Обнинска,
Калужской области*

Проект межевания территории

16/24-ПМТ

*Генеральный директор
ООО «ТИК-ПРОДЖЕКТ»*



В.П. Числин

Главный инженер проекта

С.Ю. Любимова

Взам. инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

**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.	11 171	:ЗУ1	земли населенных пунктов	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:030401:4741 (после раздела), 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
3.	49	:ЗУ3	земли населенных пунктов	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг	раздел земельного участка с кадастровым номером 40:27:030401:4741

Ведомость координат характерных точек границ образуемых
земельных участков*.

Система координат МСК-40

№ точки	X	Y
:ЗУ1		
контур 1		
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

контур 2		
3.1.	498966.92	1319865.24
3.2.	498961.17	1319869.23
3.3.	498965.16	1319874.98
3.4.	498970.91	1319871.00
Площадь – 11 171 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		
:ЗУ3		
3.1.	498966.92	1319865.24
3.2.	498961.17	1319869.23
3.3.	498965.16	1319874.98
3.4.	498970.91	1319871.00
Площадь – 49 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

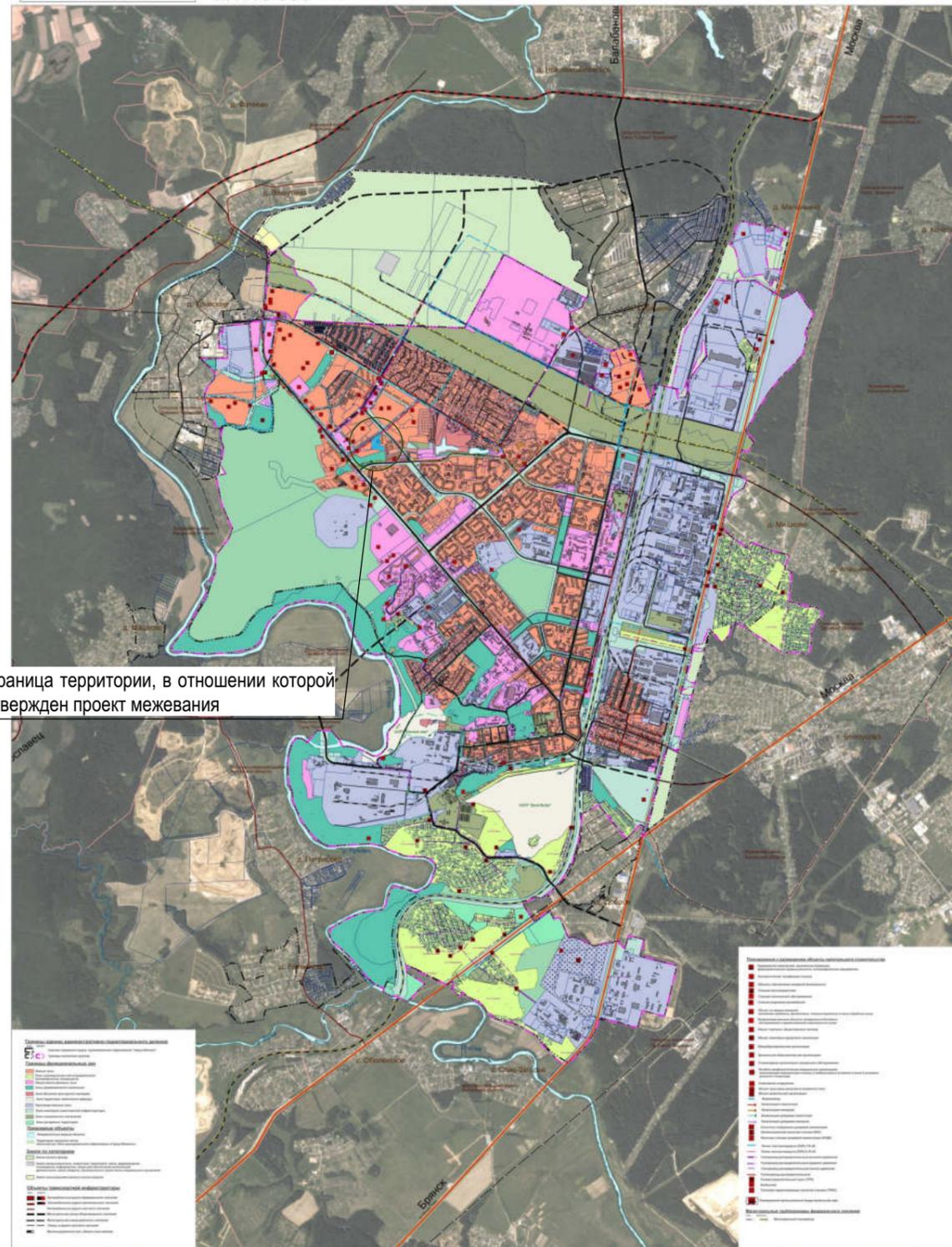
В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, установление публичного сервитута не требуется.

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

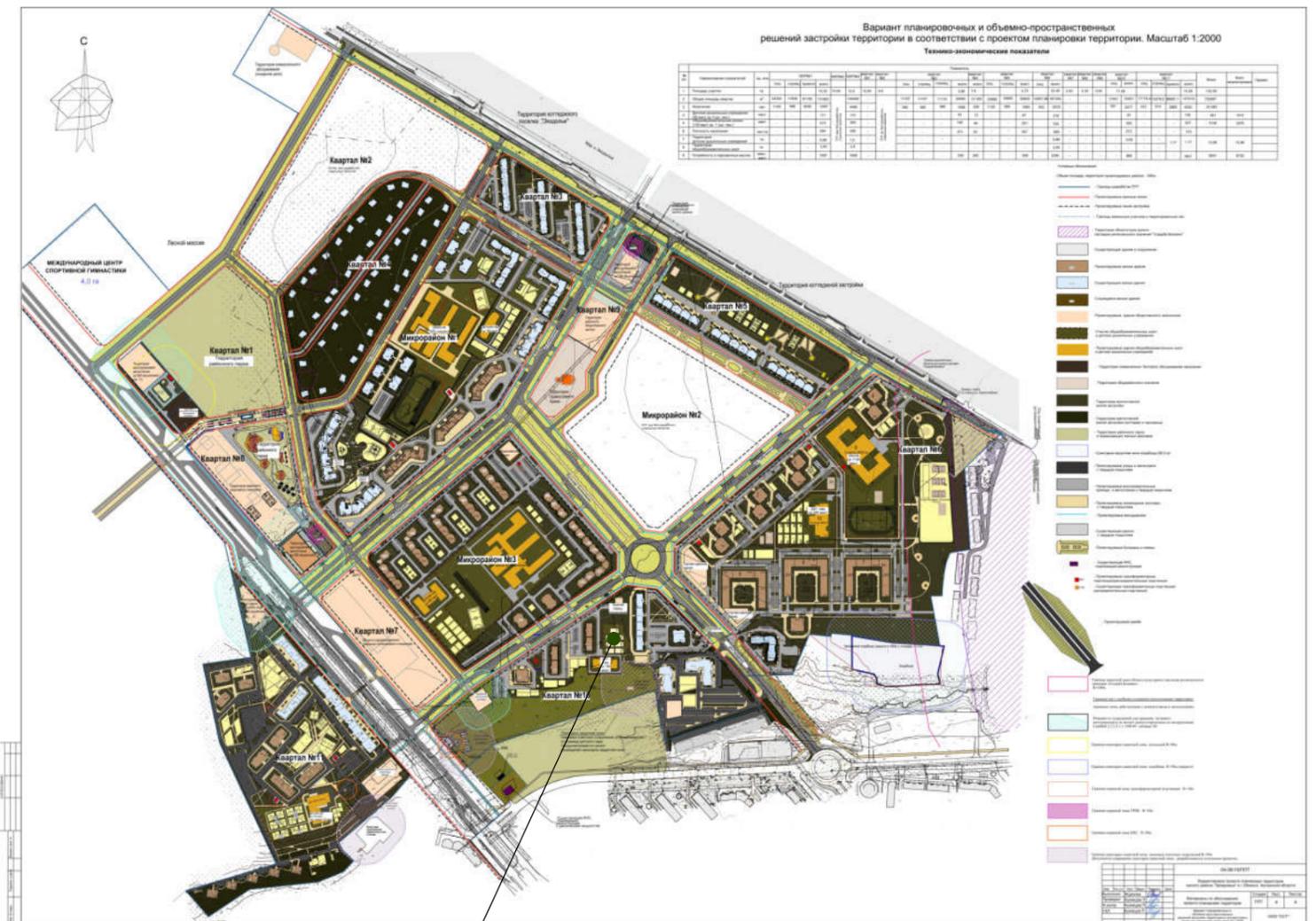
Ситуационный план	Лист 1
Чертеж межевания территории (М 1:1000)	Лист 2



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

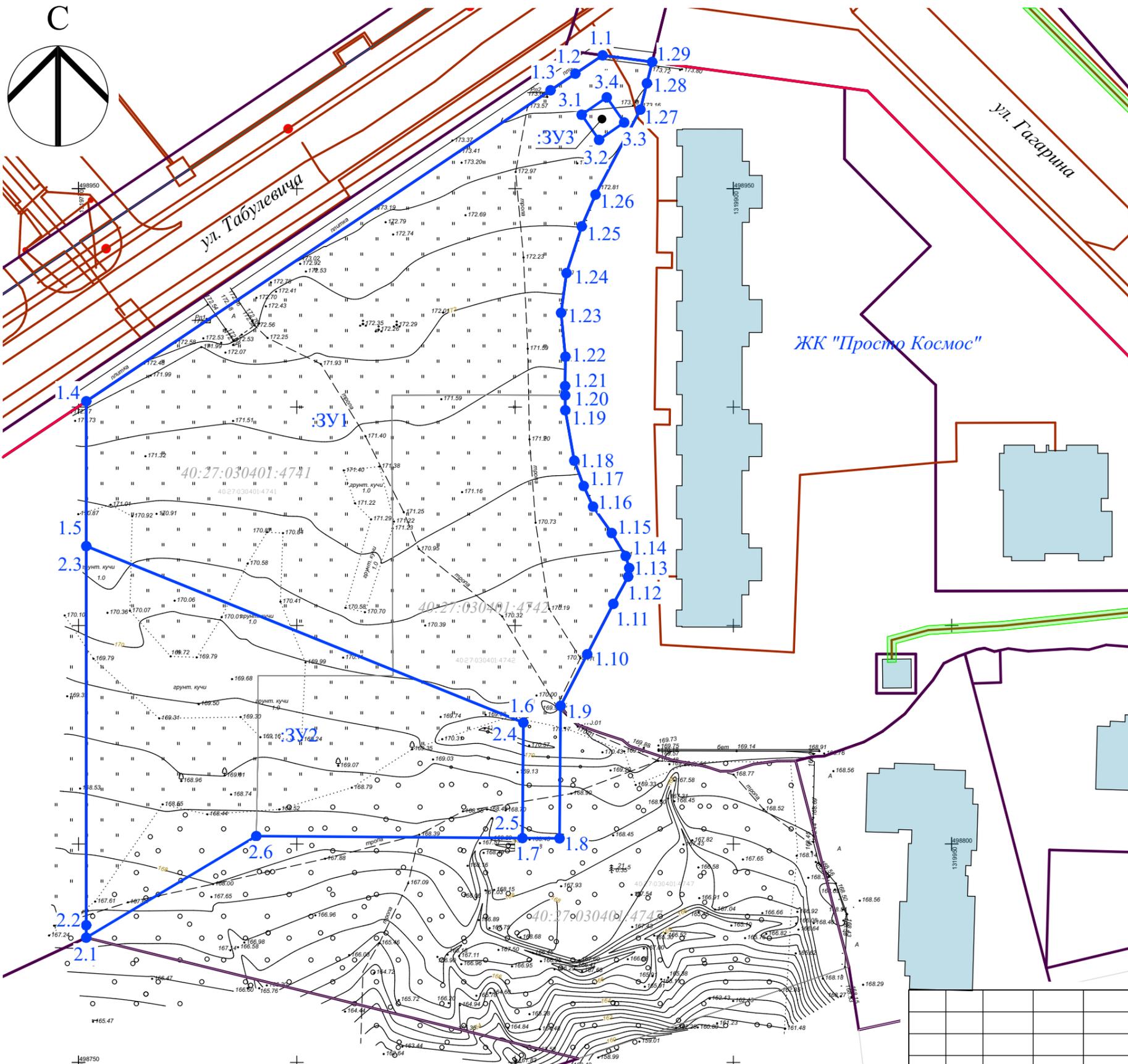


граница территории, в отношении которой
 утвержден проект межевания



граница территории, в отношении которой
 утвержден проект межевания

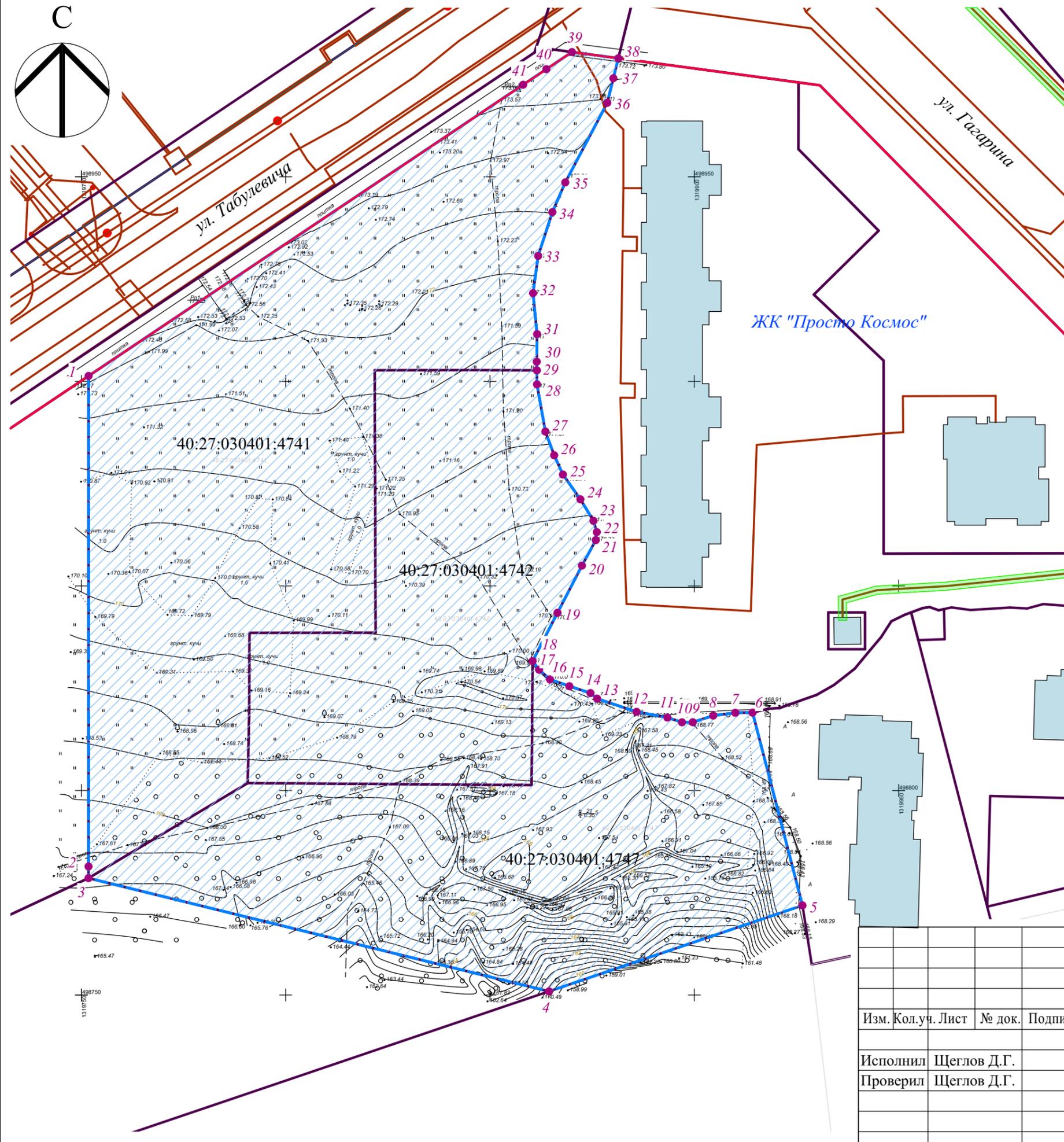
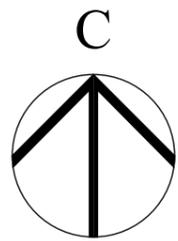
Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"					
Проект межевания территории в границах квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска, в Калужской области (11/11-24-ПМТ)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Исполнил	Щеглов Д.Г.				
Проверил	Щеглов Д.Г.				
Основная часть				Стадия	Лист
				ПМТ	1
Ситуационный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



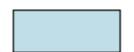
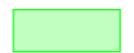
**8. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

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)

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.				
Материалы по обоснованию				Стадия	Лист
Чертеж границ существующих земельных участков. Красные линии				ПМТ	1
М 1:1 000				Листов 1	
				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»