



Адрес: 249000, Калужская область, Боровский район, ул. 50 лет Октября дом 1, офис 100

Эл. почта 100mer-kadastr@mail.ru

Тел. +79035523383

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

части кадастрового квартала
40:07:020501, по адресу Калужская
область, Жуковский район, с. Совхоз
«Победа», ул. Центральная

Заказчик: Тофилович Анна Юрьевна

Адрес: Калужская обл., Жуковский район, село Совхоз «Победа»,
ул. Лесная 11/2

Генеральный директор



А.Ю. Тофилович

г. Балабаново, 2024

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);
- Правилами землепользования и застройки СП село Совхоз «Победа» Жуковского района Калужской области (утв.Решением Районного Собрания муниципального образования «Жуковский район» Калужской области от 24.08.2023 г. №35)

Проект межевания выполнен на основе инженерно-геодезических изысканий – топографической съемки М 1:500, выполненной ООО СТО МЕР в марте 2024 г. Система координат местная - СК-40.

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, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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 в виде отдельного документа, что не противоречит требованиям 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.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Координаты

№ т.	X	Y
1	504238.67	1331588.01
2	504233.23	1331594.15
3	504256.33	1331616.18
4	504230.07	1331645.45
5	504245.57	1331660.05
6	504218.48	1331688.29
7	504203.59	1331673.96
8	504194.70	1331665.87
9	504200.85	1331658.03
10	504197.94	1331655.00
11	504206.90	1331645.27
12	504208.69	1331646.75
13	504216.35	1331638.75
14	504203.59	1331626.56
15	504191.84	1331615.35
16	504188.17	1331612.47
17	504189.12	1331605.88
18	504187.14	1331603.74
19	504189.62	1331602.43
20	504191.34	1331590.51
21	504191.93	1331582.07
22	504208.71	1331572.41
23	504213.35	1331567.15
1	504238.67	1331588.01

В целях определения границ территорий, предназначенных для размещения жилой застройки и границ территории общего пользования, данным проектом устанавливаются красные линии.

Настоящим проектом межевания территории не предусмотрено установление красных линий.

Общая площадь территории проектирования составляет 4398 кв.м.

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОБРАЗОВАНИЮ

Настоящим проектом устанавливаются границы вновь формируемых земельных участков, образуемых в соответствии:

1. подпунктом 4 пункта 3 статьи 11.3 Земельного кодекса РФ, путем образования земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;
2. подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ, путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной (до разграничения) собственности.

На земельных участках, образуемых из земель, находящихся в государственной (до разграничения) собственности, расположены многоквартирные жилые дома.

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в границах кадастрового квартала 40:07:020501. На рассматриваемой территории расположено два многоквартирных жилых дома по адресу: ул. Центральная дом 19 и ул. Центральная д. 21, проектом межевания территории предусмотрено образование земельных участков под указанными жилыми домами.

В целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ и чересполосицы, проектом предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 40:07:020501:393 и земельного участка с кадастровым номером 40:07:020501:392, находящегося в частной собственности и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки формируются с учетом расположения объектов капитального строительства (жилых домов), существующей застройки, элементов благоустройства и ограничены сложившейся застройкой и улично-дорожной сетью.

В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. №540) для образуемых земельных участков устанавливается вид разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1). Данный вид разрешенного использования земельных участков включает в себя: Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Земельные участки, образуемые из земель, находящихся в государственной (до разграничения) собственности, имеют местоположение: **участок №1** (40:07:020501:ЗУ1) - Центральная область, Жуковский район, село Совхоз "Победа", ул. Центральная, д 19; **участок №2** (40:07:020501:ЗУ2) - Центральная область, Жуковский район, село Совхоз "Победа", ул. Центральная, д 21,

участок №3 (40:07:020501:ЗУ3) - Центральная область, Жуковский район, село Совхоз "Победа", ул. Центральная, д 19а; **участок №4** (40:07:020501:ЗУ4) - Центральная область, Жуковский район, село Совхоз "Победа", ул. Центральная, д 19б

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА
ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

Адрес	Год постройки	Этажность	Общая площадь квартир, кв.м
ул.Центральная, дом 19	1978	2	482,0
ул.Центральная дом 21	1987	2	520,3

**ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ
ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

№	Наименование	Площадь, кв.м	Соотношение в процентах %
участок №1 - ул.Центральная дом № 19			
1	Территория в границах проектирования, всего	1265	100
2	Земельный участок, занятый жилым многоквартирным домом	109	9
участок №2 - ул.Центральная дом № 21			
3	Территория в границах проектирования, всего	1234	100
4	Земельный участок, занятый жилым многоквартирным домом	329	27
участок №3 - ул. Центральная дом №19 а			
5	Территория в границах проектирования, всего	597	100
6	Земельный участок, находящийся в частной собственности	123	20
участок №4 - ул. Центральная дом №19 б			
7	Территория в границах проектирования, всего	457	100
8	Земельный участок, находящийся в частной собственности	137	30

РАСЧЕТ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Расчет нормативной площади земельных участков многоквартирных жилых домов произведен в соответствии с СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах». Исходные данные предоставлены заказчиком. Нормативный размер земельного участка для каждого дома определяется по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{к}} \times Y_{\text{зд}},$$

где

$S_{\text{норм.к.}}$ - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м²

$S_{\text{к}}$ - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м²

$Y_{\text{зд}}$ – удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (определяется таблицей «А» СП 30-101-98)

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

Адрес	Год постройки	Этажность	Общая площадь квартир, кв.м	Удельный показатель земельной доли	Нормативный размер земельного участка, кв.м	Проектируемый размер земельного участка, кв.м
ул.Центральная, дом 19	1978	2	482	2,30	1108,60	1265
ул.Центральная дом 21	1987	2	520,3	2,30	1196,69	1234

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗУЕМЫХ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ (ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ) СОБСТВЕННОСТИ

Местоположение земельного участка	Кадастровый или условный номер	Правообладатель	Вид права
ул.Центральная, дом 19 а	40:07:020501:392	Тофилович А.Ю.	собственность
ул.Центральная, дом 19 б	40:07:020501:393	Бякин Н.А.	собственность
ул.Центральная, дом 19	40:07:020501:3У1	Администрация СП село Совхоз «Победа»	государственная (до разграничения) собственность
ул.Центральная дом 21	40:07:020501:3У2		

Местоположение	Обозначение земельного участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Устанавливаемый вид разрешенного использования
ул.Центральная, дом 19	40:07: 020501:ЗУ1	1265	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
ул.Центральная дом 21	40:07: 020501:ЗУ2	1234	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБРАЗУЕМОГО ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ (ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ) СОБСТВЕННОСТИ

Обозначение образуемого земельного участка	Площадь кв.м	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Устанавливаемый вид разрешенного использования
40:07: 020501:ЗУ3	597	земли населенных пунктов	магазины	магазины
40:07: 020501:ЗУ4	457	земли населенных пунктов	магазины	магазины

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Источник образования		Сведения о частях земельных участков (территориях), включаемых в состав образуемого земельного участка	
Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала)	Площадь, кв.м	Обозначение	Площадь, кв.м
40:07:020501:392	195	40:07: 020501:392/п1	195
40:07: 020501:ЗУ3	402,26	40:07: 020501:Т/п1	-
40:07:020501:393	255	40:07: 020501:393/п1	255
40:07: 020501:ЗУ4	202,49	40:07: 020501:Т/п1	-

**КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗУЕМЫХ ИЗ ЗЕМЕЛЬ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ (ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ)
СОБСТВЕННОСТИ**

№ т.	Координаты	
	X	Y
ул.Центральная дом 19 40:07: 020501:3У1		
1	504233.23	1331594.15
2	504256.33	1331616.18
3	504230.07	1331645.45
4	504206.55	1331623.79
1	504233.23	1331594.15
ул.Центральная дом 21 40:07: 020501:3У2		
1	504233.23	1331594.15
2	504256.33	1331616.18
3	504230.07	1331645.45
4	504206.55	1331623.79
1	504233.23	1331594.15

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

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

В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, (утв.Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г.

№491) в состав общего имущества включаются:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- **земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;**

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБРАЗУЕМОГО ПУТЕМ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ (ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ) СОБСТВЕННОСТИ

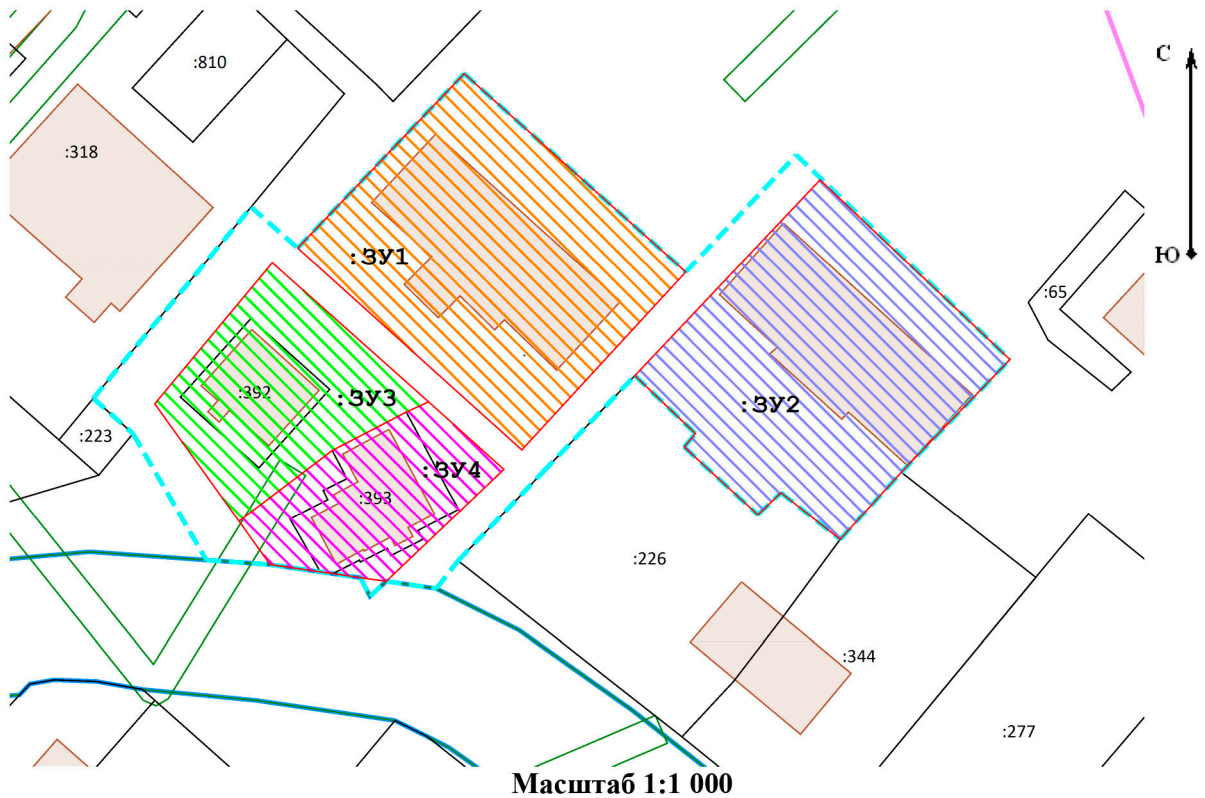
№	Координаты, м	
	X	Y
ул.Центральная дом 19а 40:07: 020501:3У3		
1	504197.08	1331586.40
2	504212.64	1331575.28
3	504231.30	1331590.82
4	504212.88	1331611.45
5	504211.52	1331608.50
6	504206.47	1331598.72
1	504197.08	1331586.40
ул.Центральная дом 19б 40:07: 020501:3У4		
1	504212.88	1331611.45
2	504203.96	1331621.42
3	504189.12	1331605.88
4	504189.62	1331602.43
5	504190.14	1331598.83
6	504190.38	1331597.17
7	504191.34	1331590.51
8	504197.08	1331586.40
9	504206.47	1331598.72
10	504211.52	1331608.50
1	504212.88	1331611.45

В соответствии с СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 г. №1034) ширина части земельного участка, предназначенной для проезда и прохода неограниченного круга лиц, принята 4 м (основное назначение проезда – связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей).

Чертежи межевания территории

- Согласно части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертежах межевания территории отображаются:
 - границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
 - красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации:
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
 - границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
 - границы публичных сервитутов.
 - В соответствии с требованиями части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации основная часть проекта межевания территории включает в себя следующие чертежи:
 - 1. Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков и их условные номера. Масштаб 1:500.

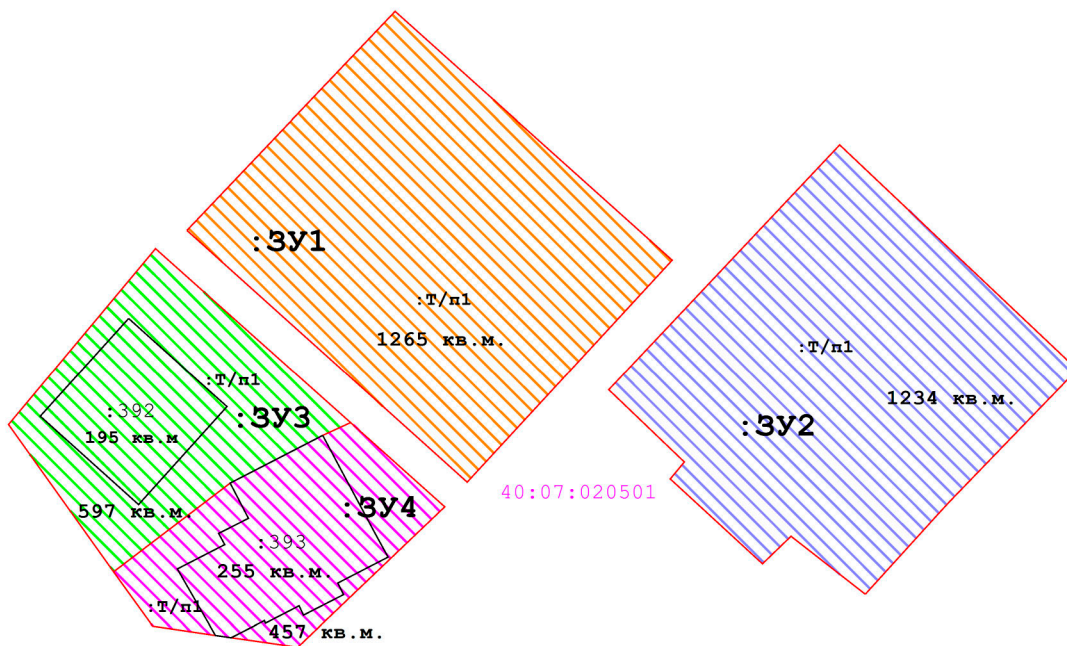
Чертеж межевания территории



Условные обозначения:



- Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- Границы образуемого земельного участка
- Граница проекта межевания территории
- Существующие объекты капитального строительства
- Граница муниципального образования
- граница зоны с особыми условиями использования территории
- 40:07: 020501:3Y1 - земельный участок, образуемый под малоэтажным многоквартирным жилым домом по ул.Центральная, дом 19 а
- 40:07: 020501:3Y2 - земельный участок, образуемый под малоэтажным многоквартирным жилым домом по ул.Центральная, дом 19 б
- 40:07: 020501:3Y3 - земельный участок, образуемый под магазином по ул.Центральная, дом 19
- 40:07: 020501:3Y4 - земельный участок, образуемый под магазином по ул.Центральная, дом 21


		Подпись	Дата	Проект межевания территории			
Ген. Директор	Тофилович А.Ю.						
Исполнитель	Кондратьева А.В.			Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков и их условные номера	Лист	Листов	Масштаб
					1	2	1:500
				Калужская область, Жуковский район, село Совхоз Победа	КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР СТО МЕР ООО «СТО МЕР» 2024г.		



Масштаб 1:800

Условные обозначения:

-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ЕГРН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Границы образуемого земельного участка
- :3У1** - образуемый земельный участок
- Т/п1** - Часть земельного участка (территория) включаемая в состав образуемого земельного участка
- 40:07:020501** - Обозначение кадастрового квартала

Ген. Директор	Тофилович А.Ю.	Подпись	Дата	Проект межевания территории			
Исполнитель	Кондрагьева А.В.						
				Чертеж межевания территории с указанием границ образуемых земельных участков и их условные номера	Лист 1	Листов 2	Масштаб 1:500
					Калужская область, Жуковский район, село Совхоз Победа	КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР  ООО «СТО МЕР» 2024г.	