

Инв. № 3/К от 11.03.2024

**Проект межевания территории
индустриального парка «Кондрово»
Дзержинского района
Калужской области
(новая редакция)**

**Основная часть
проекта межевания территории**

Генеральный директор института:

Клинкова Е.М.

Главный градостроитель института:

Метейко Н.А.

Архитектор:

Сахарова Ю.С.

Архитектор:

Фролова П.А.

Санкт-Петербург 2024 год



Оглавление

Оглавление	2
1. Состав проекта	3
2. Нормативная документация	3
3. Общие положения	4
4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков	5
<i>1 этап образования земельных участков</i>	<i>5</i>
<i>2 этап образования земельных участков</i>	<i>8</i>
5. Перечень и сведения о площади изменяемых (измененных) земельных участков, возможные способы их преобразований, вид разрешенного использования изменяемых (измененных) земельных участков	10
<i>1 этап образования земельных участков</i>	<i>10</i>
6. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания	11

1. Состав проекта

Основная часть проекта межевания территории:

Пояснительная записка «Проект межевания территории индустриального парка «Кондрово», Дзержинского района Калужской области»

I. Чертежи межевания:

ПМ 1.1. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Первый этап образования земельных участков. Масштаб 1:1000.

ПМ 1.2. Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Второй этап образования земельных участков. Масштаб 1:1000.

ПМ 2. Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000.

ПМ 3. Чертеж красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:1000.

Обоснование проекта межевания территории

II. Чертежи межевания:

ПМ 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Масштаб 1:1000.

ПМ 2.1. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 1. Масштаб 1:1000.

ПМ 2.2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Часть 2. Масштаб 1:1000.

ПМ 3. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Масштаб 1:1000.

2. Нормативная документация

При разработке проекта межевания использовалась следующая нормативно-правовая и нормативно-техническая документация:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (действующая редакция).

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция).

3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (действующая редакция).

4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция).

5. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (действующая редакция).

6. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» (действующая редакция).

7. Постановление Правительства РФ 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») (действующая редакция).

8. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ 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» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (действующая редакция).

9. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте

России 15.12.2020 № 61482) (действующая редакция).

10. СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

11. Приказ Управления архитектуры и градостроительства Калужской области от 17.07.2015 № 59 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Калужской области» (действующая редакция) (Зарегистрировано в администрации Губернатора Калужской области 02.09.2015 № 5324).

12. Решение городской Думы городского поселения «Город Кондрово» от 22.06.2022 № 89 «Об утверждении проекта изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Кондрово».

13. Решение городской Думы городского поселения «Город Кондрово» от 12.10.2023 № 162 «Об утверждении проекта изменений в Генеральный план городского поселения «Город Кондрово».

3. Общие положения

Проект межевания территории индустриального парка «Кондрово», Дзержинского района Калужской области» выполнен ООО «Институт «Регион Проект» на основании договора № 1817-24 от 17.01.2024 «Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории индустриального парка «Кондрово», расположенного на территории муниципального образования городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района Калужской области», заключенного между АО «Корпорация развития Калужской области» и Обществом с ограниченной ответственностью «Институт «Регион Проект».

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, статьи 11.2 «Образование земельных участков», статьи 11.9 «Требования к образуемым и измененным земельным участкам», статьи 39.20 «Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной собственности или муниципальной собственности, на котором расположены здания, сооружения», и правилами землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Кондрово», утвержденные решением Городской Думы города Кондрово от 22 июня 2022 года № 89 «Об утверждении проекта изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение «Город Кондрово».

4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

До начала образования земельных участков необходимо снять с кадастрового учета земельные участки с кадастровыми номерами 40:04:132701:12, 40:04:132701:160, 40:04:132701:161, 40:04:132701:162, 40:04:132701:164, 40:04:132701:165, 40:04:132701:169, 40:04:132701:170, 40:04:132701:171, 40:04:132701:174, 40:04:132701:177, 40:04:132701:181, 40:04:132701:180 и 40:04:132701:184.

1 этап образования земельных участков

Таблица 1

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и проектом планировки территории	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)
:ЗУ 1	58	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:13 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, при условии согласия правообладателей, арендаторов и залогодержателей, в случае их наличия	для размещения (строительства) линейных объектов (автомобильных дорог необщего пользования и коммуникаций инженерной инфраструктуры)*	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:13: «Автомобильный транспорт» площадь: 6049 кв.м; форма собственности: «-»; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Аренда от 08.09.2021 № 40:04:132701:13-40/104/2021-2 от 05.07.2016 № 40-40/004-40/004/002/2016-3482/1 от 10.12.2021 № 40:04:132701:13-40/061/2021-3 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют
:ЗУ 2	49	образование земельного участка при разделе	для размещения линейных объектов и	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:193: «для коммунального обслуживания (строительства котельной)»

		земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:193 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, при условии согласия правообладателей, арендаторов и залогодержателей, в случае их наличия	(или) занятые линейными объектами*	площадь: 1752 кв.м; форма собственности: «-»; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Аренда от 02.10.2023 № 40:04:132701:193-40/055/2023-3; от 02.10.2023 № 40:04:132701:193-40/055/2023-4; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
:ЗУ 3	108	образование земельного участка при разделе земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:194 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах, при условии согласия правообладателей и арендаторов	предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:194: «Для производственной деятельности» площадь: 56461 кв.м; форма собственности: «-»; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: от 09.08.2023 № 40:04:132701:194-40/061/2023-4; Аренда от 09.08.2023 № 40:04:132701:194-40/061/2023-3; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует; Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
:ЗУ 4	0,19	образование многоконтурного земельного участка при разделе многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 40:04:000000:211 с сохранением исходного земельного участка в измененных границах	для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами*	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:04:000000:211: «для размещения точек опоры ВЛ-10кВ» площадь: 20 кв.м; форма собственности: «-»; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Аренда от 13.04.2012 № 40-40-04/014/2012-155 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

2 этап образования земельных участков

Таблица 2

Условный номер/ перечень образуемых земельных участков	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Возможные способы образования земельного участка	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и проектом планировки территории	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)
:ЗУ 6	2794	образование земельного участка при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:182 и земель, собственность которых не разграничена, площадью 0,19 кв.м, после снятия с кадастрового учета :ЗУ 4 (многоконтурного)	производственная деятельность (6.0)	разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:182: «Для производственной деятельности» площадь: 2794кв.м; форма собственности: «-»; ограничения прав и обременение объекта недвижимости: от 26.12.2022 № 40:04:132701:182-40/055/2022-2 Аренда от 26.12.2022 № 40:04:132701:182-40/055/2022-1 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
:ЗУ 7	56460	образование земельного участка при объединении образуемых на первом этапе земельных участков с условными номерами :ЗУ 1, :ЗУ 2, :ЗУ 5 и земельного участка с кадастровым	для размещения (строительства) линейных объектов (автомобильных дорог необщего пользования и коммуникаций инженерной инфраструктуры)*	для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами* или для размещения (строительства) линейных объектов (автомобильных дорог необщего пользования и коммуникаций инженерной инфраструктуры)*

		номером 40:04:132701:194 (в измененных границах), при условии получения прав аренды на земельные участки с условными номерами :ЗУ 1, :ЗУ 2, :ЗУ 5		
--	--	---	--	--

*Данный вид разрешенного использования применен на основании:

- сноска 2 Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (действующая редакция), согласно которой содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное;

- подпункта 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (действующая редакция). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

5. Перечень и сведения о площади изменяемых (измененных) земельных участков, возможные способы их преобразований, вид разрешенного использования изменяемых (измененных) земельных участков

1 этап образования земельных участков

Таблица 3

Кадастровый номер/ перечень изменяемых (измененных) земельных участков	Возможные способы преобразования земельного участка, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах	Вид разрешенного использования изменяемых (измененных) земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования исходного(ых) земельного(ых) участка(ов)
40:04:132701:13	раздел земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:13, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, при условии согласия правообладателей, арендаторов и залогодержателей, в случае их наличия. В результате раздела образуется земельный участок с условным номером :ЗУ1	автомобильный транспорт
40:04:132701:193	раздел земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:193, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, при условии согласия правообладателей, арендаторов и залогодержателей, в случае их наличия. В результате раздела образуется земельный участок с условным номером :ЗУ2	для коммунального обслуживания (строительства котельной)
40:04:132701:194	раздел земельного участка с кадастровым номером 40:04:132701:194, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, при условии согласия правообладателей и арендаторов. В результате раздела образуется земельный участок с условным номером :ЗУ3	для производственной деятельности
40:04:000000:211	раздел земельного участка с кадастровым номером 40:04:000000:211, в результате которого исходный земельный участок сохраняется в измененных границах, в результате раздела образуется многоконтурный земельный участок с условным номером :ЗУ4 и земельный участок с условным номером :ЗУ5	для размещения точек опоры ВЛ-10 кВ

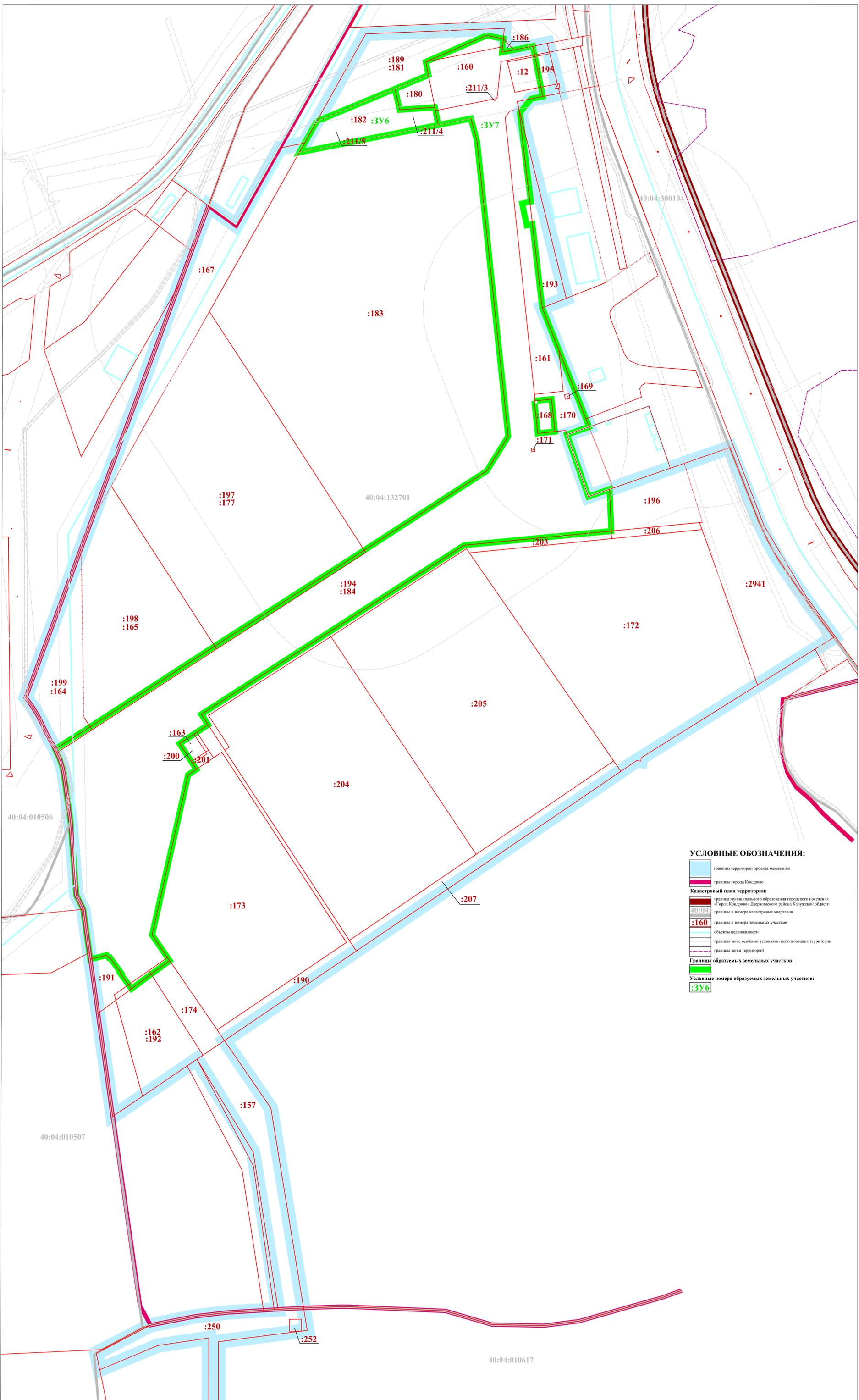
6. Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 4

Перечень координат поворотных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания		
№ точки	X	Y
1	461855.92	1280251.00
2	461854.04	1280241.34
3	461854.04	1280241.34
4	461842.44	1280231.83
5	461842.44	1280231.83
6	461842.42	1280231.83
7	461686.88	1280270.71
8	461678.90	1280250.60
9	461643.75	1280264.47
10	461585.90	1280287.30
11	461579.15	1280289.82
12	461572.73	1280271.29
13	461520.76	1280289.29
14	461526.92	1280307.07
15	461527.96	1280310.07
16	461544.57	1280358.01
17	461548.66	1280369.83
18	461561.82	1280407.85
19	461499.37	1280432.49
20	461483.37	1280440.04
21	461467.46	1280448.98
22	461430.24	1280474.61
23	461402.77	1280495.08
24	461393.02	1280479.46
25	461380.68	1280459.69
26	461373.69	1280448.49
27	461362.90	1280431.20
28	461351.84	1280413.48
29	461302.02	1280333.67
30	461299.20	1280333.23
31	461299.56	1280329.73
32	461290.64	1280316.58
33	461238.74	1280240.09
34	461140.07	1280094.66
35	461065.03	1279984.06

№ точки	X	Y
36	461008.52	1280023.00
37	460841.01	1280050.44
38	460822.29	1280053.51
39	460812.80	1279979.07
40	460722.61	1279979.07
41	460722.61	1279970.93
42	460815.87	1279970.89
43	460809.63	1279928.36
44	460789.28	1279879.49
45	460803.20	1279876.57
46	460826.63	1279922.16
47	460834.08	1279959.70
48	460837.23	1279986.00
49	460839.88	1280029.05
50	460971.47	1280008.20
51	461049.38	1279960.99
52	461043.83	1279952.81
53	461018.43	1279915.37
54	461001.57	1279890.52
55	461001.47	1279890.31
56	461087.78	1279878.03
57	461133.11	1279871.58
58	461138.73	1279870.78
59	461175.04	1279865.70
60	461186.79	1279859.82
61	461248.38	1279854.99
62	461288.25	1279849.41
63	461294.82	1279847.97
64	461301.48	1279845.72
65	461306.19	1279843.48
66	461309.16	1279842.07
67	461310.75	1279841.31
68	461322.45	1279834.83
69	461332.89	1279829.88
70	461339.73	1279826.19
71	461345.22	1279822.68
72	461352.42	1279817.37
73	461477.51	1279863.93
74	461499.70	1279872.19
75	461764.42	1279970.72

№ точки	X	Y
76	461747.72	1279993.89
77	461812.81	1280030.52
78	461816.99	1280051.36
79	461822.90	1280054.67
80	461835.16	1280061.54
81	461842.89	1280065.87
82	461848.22	1280068.86
83	461908.44	1280102.61
84	461913.03	1280218.76
85	461904.43	1280218.01
86	461895.00	1280226.77
87	461898.13	1280242.81
88	461900.48	1280254.85
89	461893.18	1280256.60
90	461891.86	1280256.93
91	461866.47	1280263.32
92	461865.56	1280263.55
93	461862.96	1280261.72
94	461862.67	1280261.77
95	461863.04	1280264.16
96	461858.69	1280265.21
S=326201 кв.м		



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта межевания
- границы города Кондрово
- Кадастровый план территории:**
- граница муниципального образования городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района Калужской области
- границы и номера кадастровых кварталов
- границы и номера земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы зон и территорий
- Границы образуемых земельных участков:**
- :3Y6**
- :3Y7**

Имя	Кол. эл.	Лист	№ эл.	Полном.	Дата
Ген. директор	Канюков Е.М.				01.2020
Главный инженер	Метелько И.А.				01.2020
Архитектор	Сидорова И.С.				01.2020
Архитектор	Фролова П.А.				01.2020

Проект межевания территории промышленного парка «Кондрово» Дзержинского района Калужской области

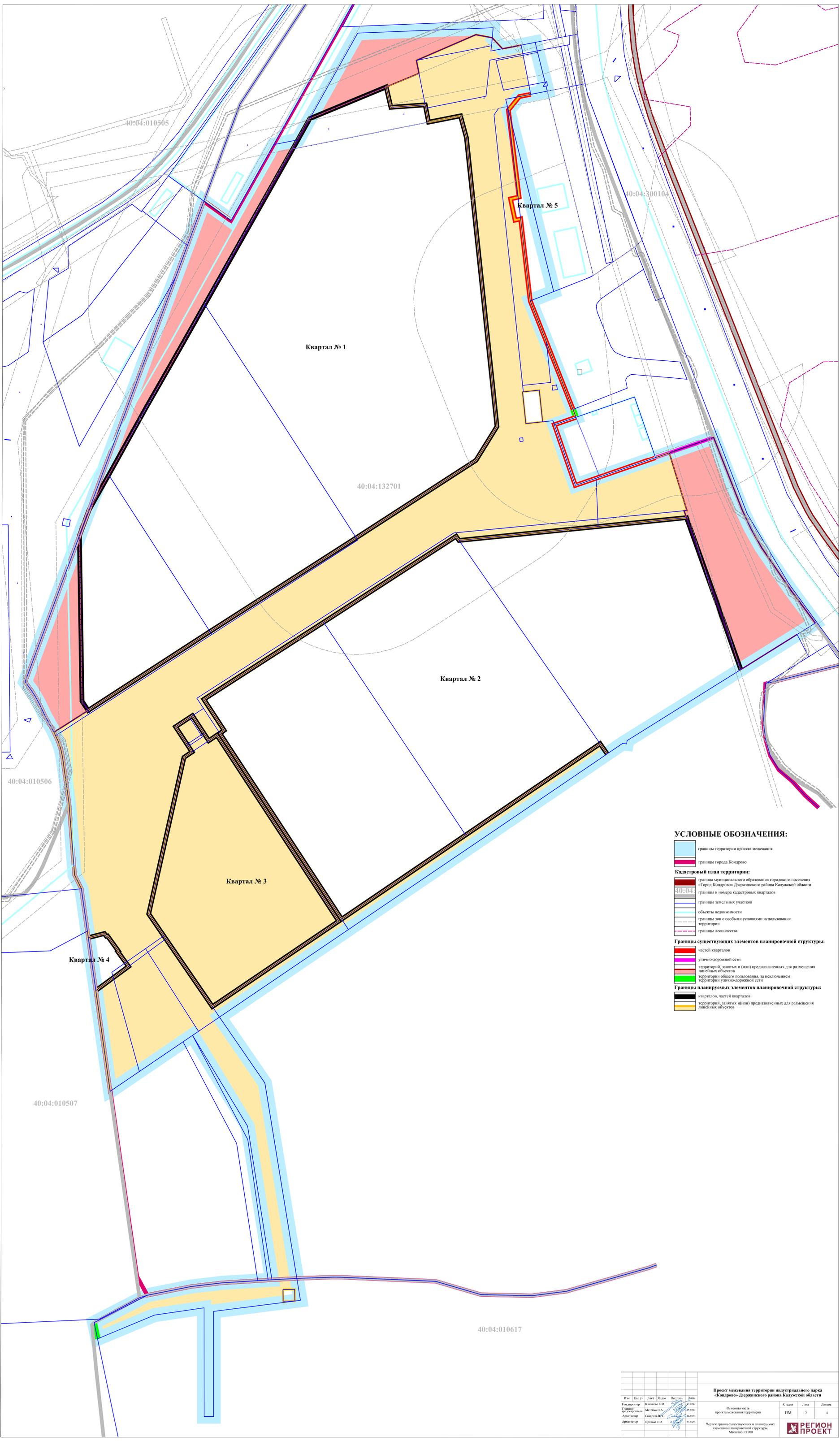
Основная часть проекта межевания территории

Чертеж границ образуемых земельных участков. Условные номера образуемых земельных участков. Второй этап образования земельных участков. Масштаб: 1:1000

Страна: ПМ

Лист: 1.2

Листов: 4



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта межевания
- границы города Кондрово
- Кадастровый план территории:**
- граница муниципального образования городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района Калужской области
- границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества
- Границы существующих элементов планировочной структуры:**
- частей кварталов
- улично-дорожной сети
- территорий, занятых и (или) предназначенных для размещения линейных объектов
- территории общего пользования, за исключением территории улично-дорожной сети
- Границы планируемых элементов планировочной структуры:**
- кварталов, частей кварталов
- территорий, занятых и(или) предназначенных для размещения линейных объектов

Имя	Кол. лист	№ док	Полном.	Дата	
Ген. директор	Канюков Е.М.			01.2020	
Главный инженер	Метелько И.А.			01.2020	
Архитектор	Сидарова И.С.			01.2020	
Архитектор	Фролова П.А.			01.2020	

Проект межевания территории промышленного парка «Кондрово» Дзержинского района Калужской области

Основная часть проекта межевания территории

Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб: 1:1000

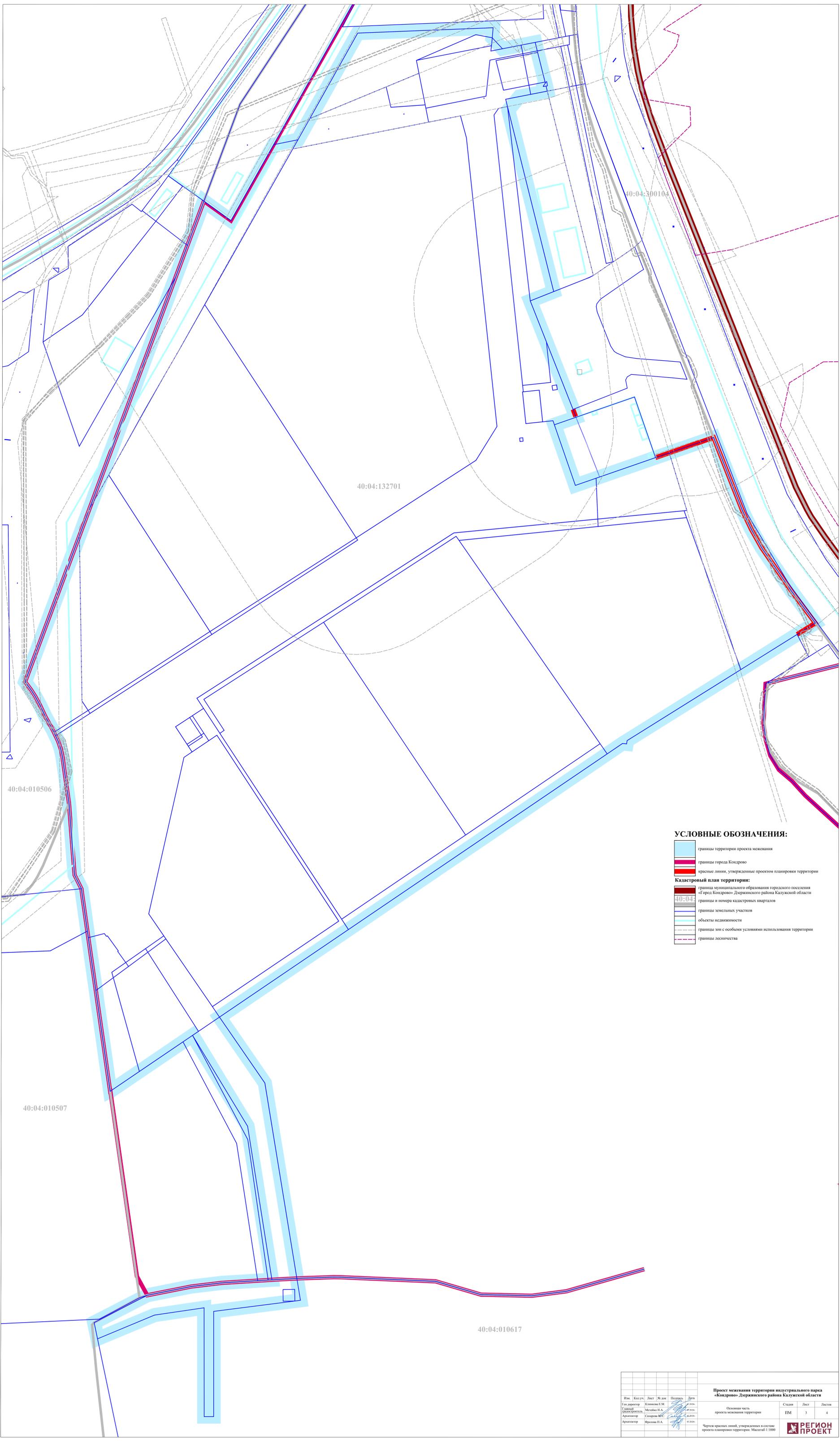
Страна

Лист

Листов

ПМ 2 4

РЕГИОН ПРОЕКТ



40:04:132701

40:04:300104

40:04:010506

40:04:010507

40:04:010617

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы территории проекта межевания
- границы города Кондрово
- красные линии, утвержденные проектом планировки территории
- Кадастровый план территории:**
- граница муниципального образования городского поселения «Город Кондрово» Дзержинского района Калужской области
- границы и номера кадастровых кварталов
- границы земельных участков
- объекты недвижимости
- границы зон с особыми условиями использования территории
- границы лесничества

Имя	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата
Ген. директор	Канюков Е.М.				01.05.2024
Главный инженер	Метелько И.А.				01.05.2024
Архитектор	Сидорова И.С.				01.05.2024
Архитектор	Фролова П.А.				01.05.2024

Проект межевания территории промышленного парка «Кондрово» Дзержинского района Калужской области

Основная часть проекта межевания территории

Четверть красных линий, утвержденных в составе проекта планировки территории. Масштаб 1:1000

Страна	Лист	Листов
ПМ	3	4