

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
расположенной в границах элемента
планировочной структуры, утвержденных
документацией по межеванию территории в
границах микрорайонов № 11, № 14 города
Обнинска, Калужской области**

Заказчик: ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
И
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

10/10-25-ПМТ

Кадастровый инженер



Д.Г. Щеглов

ОБНИНСК, 2025

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	6
4.	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков	6
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	7
6.	Сведения о границах публичного сервитута	10
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, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденной документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области (в виде отдельного документа) 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 30.10.2025 № 01-30-10-25 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области.

Проект межевания территории разработан в соответствии с:

- ✓ Генеральным планом города Обнинска, утвержденным решением Собраний города Обнинска от 12.03.2007 № 01-40 (в редакции решений Собраний города Обнинска от 10.12.2013 № 02-50, от 09.11.2021 № 01-18);
- ✓ Правилами землепользования и застройки города Обнинска 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;
- ✓ Документацией по планировке территории в границах микрорайонов № 11, № 14 в городе Обнинске, утвержденной постановлением администрации города Обнинска от 05.03.2025 № 535;
- ✓ Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- ✓ Земельным кодексом Российской Федерации;
- ✓ Региональными нормативами градостроительного проектирования Калужской области;
- ✓ Местными нормативами градостроительного проектирования города Обнинска;

- ✓ 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:

- корректировка 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, ограничена красными линиями улиц Парковая и Комсомольская, а также границами земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:020402:3155, 40:27:020402:3156.

Общая площадь территории, в отношении которой подготовлен проект межевания, расположенной в границах элемента планировочной структуры микрорайона № 11, составляет 13 601 кв.м.

В соответствии с документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 в городе Обнинске, утвержденной постановлением администрации города Обнинска от 05.03.2025 № 535, образованы земельные участки с кадастровыми номерами:

- 40:27:020402:3155, уточненная площадь 2 868 кв. м, 2.6 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), статус «временный»;
- 40:27:020402:3156, уточненная площадь 10 733 кв. м, 2.6 многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), статус «временный».

В соответствии с приложением № 2 к договору о комплексном развитии территории жилой застройки в границах территории расположены земельные участки и объекты капитального строительства, приведены в таблице № 1.

Таблица № 1

**Перечень
объектов капитального строительства, расположенных в
границах территории жилой застройки, подлежащей
комплексному развитию**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка в границах территории жилой застройки	Адрес (местоположение земельного участка)	Площадь земельного участка, кв.м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке/наименование	Адрес объекта капитального строительства	Основная характеристика объекта капитального строительства (сооружения)
1.	40:27:020402:60	Калужская обл., г.	725	40:27:000000:337/тепловая сеть	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2937 м

		Обнинск, ул. Парковая, д. 7		квартала №14		
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г. Обнинск 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
2.	40:27:020402:65	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Парковая, д. 5	876	40:27:020402:92/ многоквартирный дом	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Парковая, д. 5	площадь 242,6 м²
				40:27:000000:337/ тепловая сеть квартала №14	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2937 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г. Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
3.	40:27:020402:66	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Парковая, д. 3	831	40:27:020402:93/ многоквартирный дом	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Парковая, д. 3	площадь 293 м²
				40:27:000000:337/ тепловая сеть квартала №14	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2937 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г.Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
4.	40:27:020402:68	Калужская область, г. Обнинск, ул. Парковая, д. 1/33	804	40:27:020402:82/ многоквартирный дом	Калужская область, г. Обнинск, ул. Парковая, д. 1/33	площадь 453,8 м²
				40:27:000000:337/ тепловая сеть квартала №14	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2937 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г.Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
5.	40:27:020402:47	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольс кая, д. 31	898	40:27:020401:61/мн огквартирный дом	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольская, д. 31	сведения о площади отсутствуют
				40:27:000000:799/ Тепловая сеть квартала №10	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2638 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г. Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
6.	40:27:020402:50	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольс кая, д. 29	882	40:27:020402:379/ многоквартирный дом	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольская, д. .29	площадь 154,1 м²
				40:27:000000:799/ тепловая сеть квартала №10	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2638 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г.Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
7.	40:27:020402:56	Калужская	753	40:27:020402:113/	Калужская обл., г.	площадь 305,1 м²

		обл., г. Обнинск, ул. Комсомольс кая, д. 27		многоквартирный дом	Обнинск, ул. Комсомольская, д.. 27	
				40:27:000000:799/ тепловая сеть квартала №10	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2638 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г. Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м
8.	40:27:020402:71	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольс кая, д. 25	843	40:27:020402:105/ многоквартирный дом	Калужская обл., г. Обнинск, ул. Комсомольская, д.. 25	Площадь 194 м²
				40:27:000000:799/ тепловая сеть квартала №10	Калужская область, г. Обнинск	протяженность 2638 м
				40:27:000000:43/ газопровод среднего и низкого давления	Калужская область, г. Обнинск, 11, 14 кварталы	протяженность 3963 м

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 города Обнинска (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 города Обнинска.

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;
- 4 – красные линии, установленные проектом планировки территории.

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, отсутствуют территории, планируемые для резервирования и (или) изъятия для государственных или муниципальных нужд.

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

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков определен проектом планировки территории и соответствует видам разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в действующей редакции).

Для территориальных зон 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» установлены градостроительные регламенты:

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	*	*	*
Ж-2	*	*	*	*	3	3	40	40	5/*	5/*	*/*
Р-2	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

<*> - 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 в виде отдельного документа, 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, а также границами земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:020402:3155, 40:27:020402:3156.

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

Красные линии улицы Комсомольская и улицы Парковая установлены проектом планировки территории в границах микрорайонов № 11, № 14 в городе Обнинске.

Таблица № 2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков

№	Площадь, кв.м.	Условный номер согласно чертежу (лист 1)	Категория	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования участка
1.	2 730	:ЗУ1	земли населенных пунктов	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 40:27:020402:60 и землями, государственная собственность на

					которые не разграничена
2.	10 871	:ЗУ2	земли населенных пунктов	2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	перераспределен ие земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:020402:66, 40:27:020402:68, 40:27:020402:47, 40:27:020402:50, 40:27:020402:56, 40:27:020402:71, 40:27:020402:65 и землями, государственная собственность на которые не разграничена

Земельные участки с кадастровыми номерами 40:27:020402:3155, 40:27:020402:3156, образованные ранее на основании проекта планировки и межевания территории должны быть сняты с кадастрового учета.

Таблица № 3.

*Ведомость координат характерных точек границ образуемых
земельных участков*.*

Система координат МСК-40

№ точки	X	Y
:ЗУ1		
1.1.	494916,14	1321958,64
1.2.	494907,40	1321898,89
1.3.	494884,89	1321900,80
1.4.	494882,67	1321900,90
1.5.	494868,50	1321903,49
1.6.	494856,58	1321904,33
1.7.	494857,62	1321913,63
1.8.	494855,95	1321913,76
1.9.	494859,30	1321937,27
1.10.	494873,18	1321935,30

1.11.	494873,65	1321938,86
1.12.	494878,86	1321938,04
1.13.	494882,35	1321964,15
1.14.	494910,03	1321960,31
Площадъ – 2 730 кв.м		
:3У2		
2.1.	494849,24	1321968,77
1.13.	494882,35	1321964,15
1.12.	494878,86	1321938,04
1.11.	494873,65	1321938,86
1.10.	494873,18	1321935,30
1.9.	494859,30	1321937,27
1.8.	494855,95	1321913,76
2.2.	494847,15	1321914,45
2.3.	494846,15	1321905,05
2.4.	494844,49	1321883,96
2.5.	494815,35	1321886,25
2.6.	494810,58	1321850,75
2.7.	494806,82	1321851,04
2.8.	494805,92	1321843,21
2.9.	494797,78	1321825,98
2.10.	494796,27	1321826,10
2.11.	494790,90	1321826,55
2.12.	494785,55	1321781,76
2.13.	494784,60	1321781,88
2.14.	494758,17	1321785,48
2.15.	494762,77	1321817,16
2.16.	494764,66	1321831,56
2.17.	494765,75	1321842,86
2.18.	494767,95	1321859,35
2.19.	494772,37	1321892,04
2.20.	494778,00	1321925,35
2.21.	494781,74	1321952,53
2.22.	494785,61	1321977,65
2.23.	494816,77	1321973,31
Площадъ – 10 871 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*

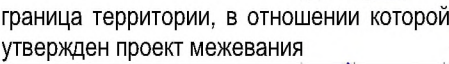
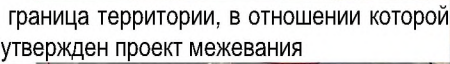
№ точки	X	Y
1.	494916,14	1321958,64
2.	494908,74	1321908,08
3.	494907,40	1321898,89
4.	494884,89	1321900,80
5.	494882,67	1321900,90
6.	494868,50	1321903,49
7.	494856,58	1321904,33
8.	494857,62	1321913,63
9.	494847,15	1321914,45
10.	494846,15	1321905,05
11.	494844,49	1321883,96
12.	494815,35	1321886,25
13.	494810,58	1321850,75
14.	494806,82	1321851,04
15.	494805,92	1321843,21
16.	494797,78	1321825,98
17.	494790,90	1321826,55
18.	494785,55	1321781,76
19.	494784,60	1321781,88
20.	494758,17	1321785,48
21.	494762,77	1321817,16
22.	494764,66	1321831,56
23.	494765,75	1321842,86
24.	494767,95	1321859,35
25.	494772,37	1321892,04
26.	494778,00	1321925,35
27.	494781,74	1321952,53
28.	494785,61	1321977,65
29.	494816,77	1321973,31
30.	494849,24	1321968,77
31.	494882,35	1321964,15
32.	494910,03	1321960,31

6. Сведения о границах публичного сервитута

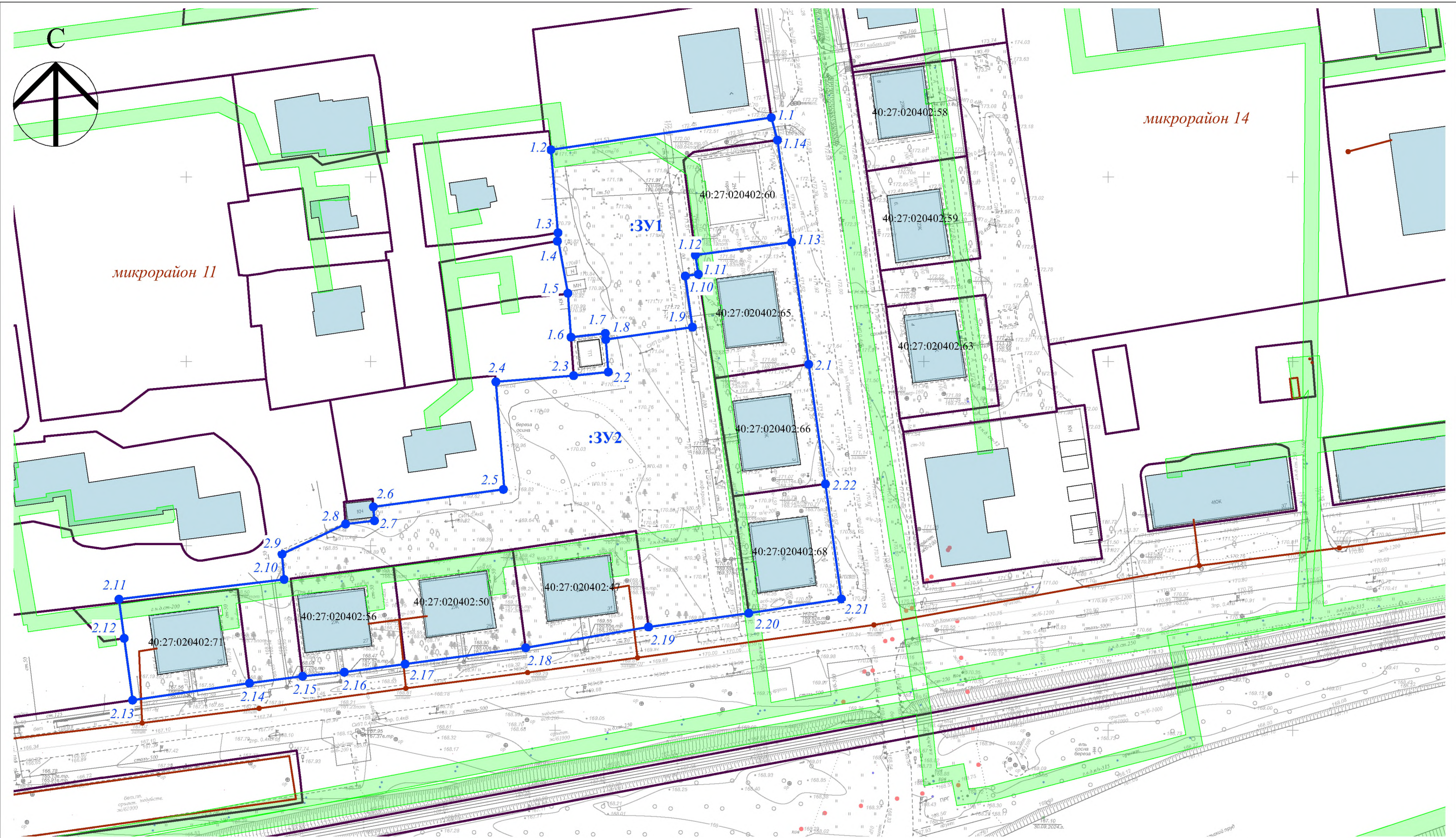
В границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, установление публичного сервитута не требуется.

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

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



						Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"			
						Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденной документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области (10/10-25-ПМТ)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Щеглов Д.Г.						ПМТ	1	2
Проверил	Щеглов Д.Г.								
						Ситуационный план территории	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		



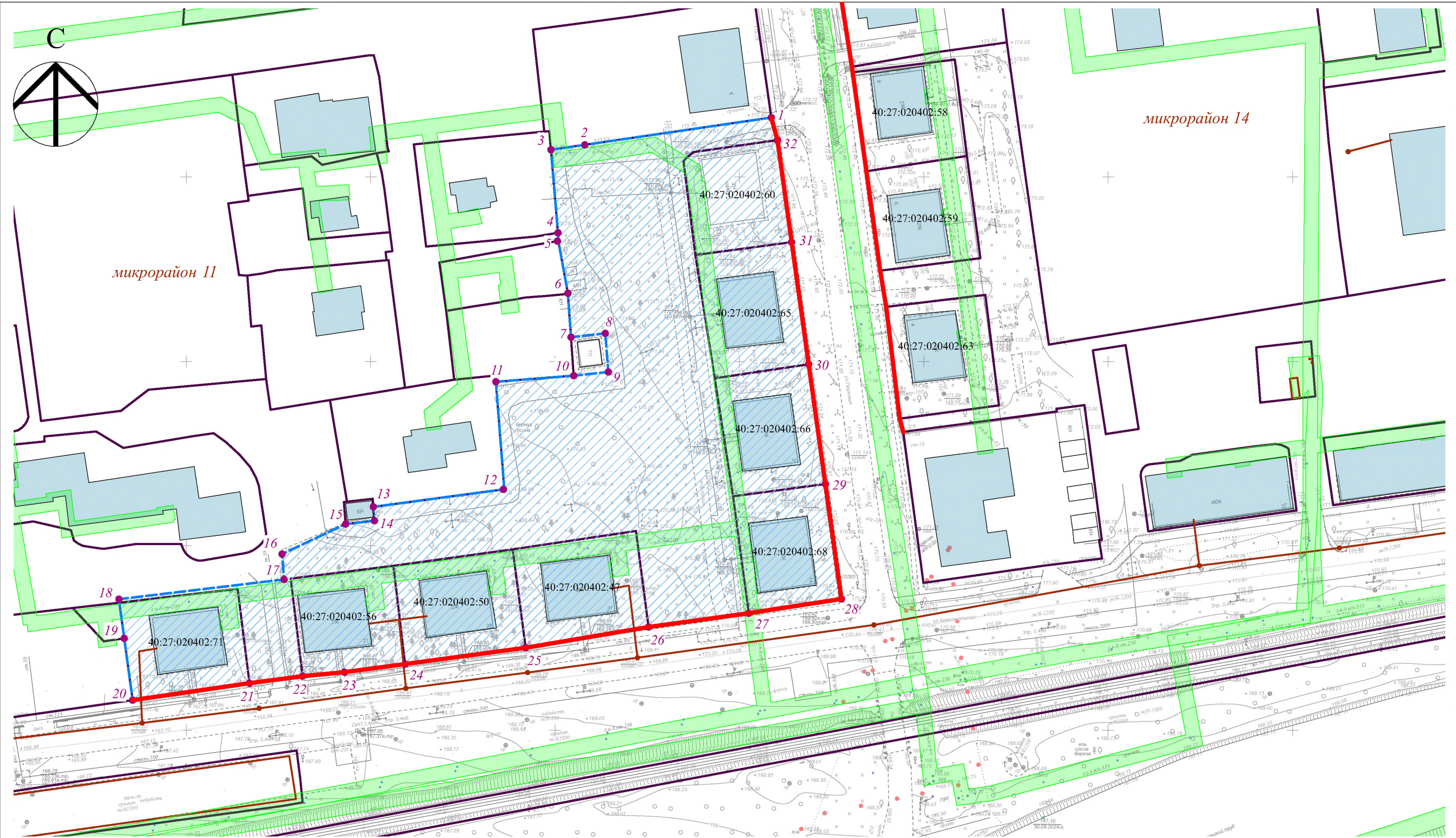
Условные обозначения:

- границы земельных участков (сущ.)
- границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- ОКС (ЕГРН)
- 40:27:020402:68 — кадастровые номера земельных участков (ЕГРН)
- сооружения (ЕГРН)
- 1 — характерные точки границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- ZOUIIT (ЕГРН)
- границы кадастровых кварталов
- красные линии, установленные проектом планировки

						Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"			
						Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденной документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области (10/10-25-ПМТ)			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
						Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Исполнил	Щеглов Д.Г.				ПМТ		2	2	
Проверил	Щеглов Д.Г.					Чертеж межевания территории М 1:1 000	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		
формат А3									

**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)
- 40:27:020402:68 кадастровые номера земельных участков (ЕГРН)
- сооружения (ЕГРН)
- 1 ● характерные точки границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
- ЗОУИТ (ЕГРН)
- границы кадастровых кварталов
- красные линии, установленные проектом планировки

						Заказчик: ООО "МОНОЛИТСТРОЙ"				
						Проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденной документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области (10/10-25-ПМТ)				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Стадия	Лист	Листов	
							ПМТ	1	1	
Исполнил	Щеглов Д.Г.						Чертеж границ существующих земельных участков. Красные линии М 1:1 000	Кадастровый инженер Щеглов Д.Г.		
Проверил	Щеглов Д.Г.									
формат А3										

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» 30.10.2025 № 01-30-10-25 «О подготовке проекта межевания территории, расположенной в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «МОНОЛИТСТРОЙ»

249000, РФ, Калужская обл., муниципальный район Боровский, городское поселение Балабаново, город Балабаново, ул. Южная, д. 2А, помещение №025, ОГРН 1194027000090, ИНН 4003039797, КПП 400301001

РЕШЕНИЕ

№ 01-30-10-25

от «30» октября 2025 г.

О подготовке проекта межевания
территории, расположенной
в границах микрорайонов № 11, № 14
города Обнинска, Калужской области

В целях реализации Договора о комплексном развитии территории жилой застройки в границах микрорайонов № 11, № 14 и квартала № 10 жилого района «Заовражье» города Обнинска № 01-28/318 от 26.08.2024 г. и в соответствии со ст. 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации»

ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ:

- Подготовить проект межевания территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденной документацией по межеванию территории в границах микрорайонов № 11, № 14 города Обнинска, Калужской области
- Контроль за исполнением настоящего решения оставляю за собой.

Генеральный директор
ООО «МОНОЛИТСТРОЙ»



Абрамов М.П.