

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КАЛУЖСКИЕ ПРОСТОРЫ»  
(ООО «Калужские просторы»)**

ИНН 4027102896; КПП 402701001 248000, г. Калуга, ул. Кирова, д.29, офис 326  
Тел/факс: (4842) 50-68-13, тел. (920)8808810  
E-mail: kaluga-prostori@mail.ru

**Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью Проектная  
компания «АрхиПро»**

**«Автодорога вдоль промзоны «Мишково»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Том 4**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО  
ОБОСНОВАНИЮ**

**001-ДПТ-4**

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Калуга-2025

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«КАЛУЖСКИЕ ПРОСТОРЫ»  
(ООО «Калужские просторы»)**

ИНН 4027102896; КПП 402701001 248000, г. Калуга, ул. Кирова, д.29, офис 326  
Тел/факс: (4842) 50-68-13, тел. (920)8808810  
E-mail: kaluga-prostori@mail.ru

**Заказчик – Общество с ограниченной ответственностью Проектная  
компания «АрхиПро»**

**«Автодорога вдоль промзоны «Мишково»**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Том 4**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО  
ОБОСНОВАНИЮ**

**001-ДПТ-4**

**Генеральный директор  
ООО «Калужские просторы»**



**И. А. Степкин**

Согласовано			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Калуга-2025

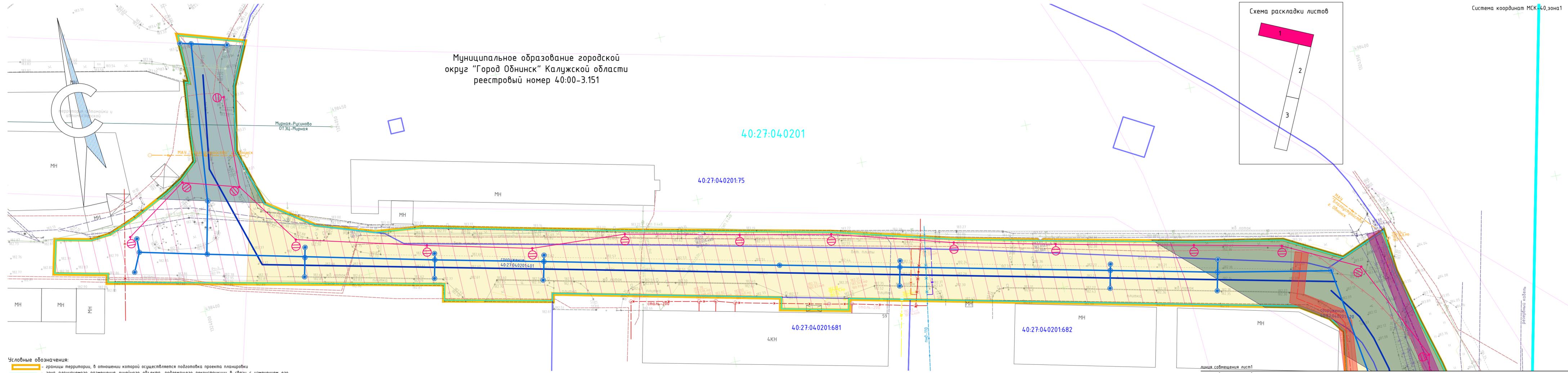
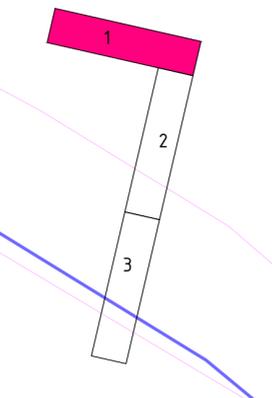






Муниципальное образование городской округ "Город Обнинск" Калужской области  
реестровый номер 40:00-3.151

Схема раскладки листов



**Условные обозначения:**  
 - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки  
 - зона планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения, элемент планировочной структуры  
 - границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейного объекта, подлежащего реконструкции  
 - установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации  
 - 40:00-6.660 охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-110 кВ «Мирная-Русиново»/ ВЛ-110 кВ «Обнинская ТЭЦ-Мирная»/ ВЛ-110 кВ «Обнинская ТЭЦ-Созвездие» /ВЛ-110 кВ «Созвездие-Русиново» с опятами, (Калужская область, г.Обнинск, Боровский район, Жуковский район)  
 - 40:00-6.710 Санитарно-защитная зона для арендодателя ООО «РЕАЛИТ», производственной деятельности ООО «ПК» «РЕАЛИТ» расположенного на земельном участке с К.Н. 40:27:04:0201:59 по адресу Калужская область, г.Обнинск, Киевское шоссе, д.57  
 - 40:27-6.289 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ДЛЯ ОБЪЕКТА: ООО "Обнинский мясоперерабатывающий комбинат "Варвик", расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, Киевское шоссе д.57

Границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейного объекта, подлежащего реконструкции  
 - устанавливаемая охранная зона кабеля связи  
 - устанавливаемая охранная зона электрического кабеля

**Примечание:**  
 1- В границах зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащий реконструкции, границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют  
 2- В границах зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащий реконструкции, земли лесного фонда отсутствуют

**Условные обозначения:**  
 40:27:04:0201:75 - границы существующих земельных участков  
 сооружение 40:27:04:0201:401 - границы существующих объектов капитального строительства  
 40:27:04:0201 - границы кадастровых кварталов

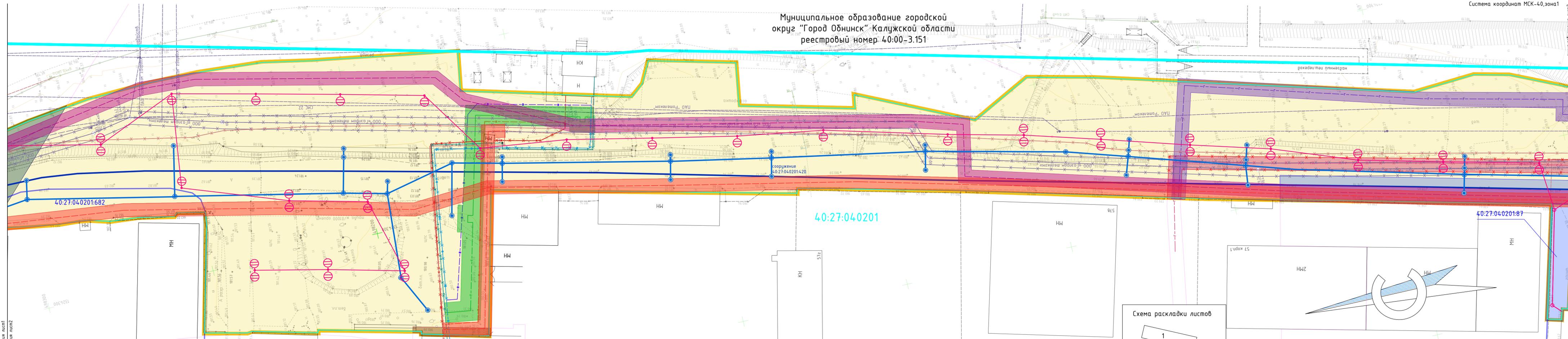
**Проектируемые инженерные сети**  
 - подземный газопровод среднего давления  
 - подземная теплосеть  
 - подземный водопровод  
 - подземная канализация  
 - подземный электрический кабель  
 - подземный кабель связи  
 - подземная сеть ливневой канализации  
 - наружное освещение

**Инженерные сети, подлежащие демонтажу**  
 - подземный газопровод среднего давления, демонтируемый  
 - подземная сеть канализации, демонтируемая  
 - подземная теплосеть, демонтируемая  
 - подземный водопровод, демонтируемый  
 - подземный электрический кабель, демонтируемый  
 - подземный кабель связи, демонтируемый

**Существующие инженерные сети**  
 - подземный водопровод  
 - подземный газопровод среднего давления  
 - подземная сеть канализации  
 - подземная сеть ливневой канализации  
 - подземная сеть дренажной канализации  
 - линия электропередач ВЛ 0.4 кВ  
 - линия электропередач ВЛ 110 кВ  
 - подземная теплосеть  
 - подземный кабель связи  
 - подземный электрический кабель

2025-ДПТ-4					
"Автоморога вдоль промзоны Мшсково"					
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Составил	Петренко И.А.				01.04.2025
Проверил	Степкин И.А.				01.04.2025
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть					
Чертеж межевания территории Масштаб 1:500					
Стация	Лист	Листов			
П	6	14			
ООО "Калужские просторы" ИНН 4027102896					
970x297					

Муниципальное образование городской округ "Город Обнинск" Калужской области  
реестровый номер 40:00-3.151



линия собственности лист 1  
линия собственности лист 2

линия собственности лист 2  
линия собственности лист 3

- Условные обозначения:**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - зона планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения, элемент планировочной структуры
- Границы зон с особыми условиями использования территорий:**  
установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
- 40:00-6.660 охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-110 кВ «Мирная-Русиновка»/ ВЛ-110 кВ «Обнинская ТЭЦ-Мирная»/ ВЛ-110 кВ «Обнинская ТЭЦ-Созвездие»/ ВЛ-110 кВ «Созвездие-Русиновка» с отпайками, (Калужская область, г.Обнинск, Борзовский район, Жуковский район)
  - 40:00-6.710 Санитарно-защитная зона для арендодателя ООО «РЕАЛИТ», производственной деятельности ООО «ПК» «РЕАЛИТ» расположенного на земельном участке с КН. 40:27:04:0201:59 по адресу Калужская область, г.Обнинск, Киевское шоссе, д.57
  - 40:27-6.17 охранная зона наружных тепловых сетей протяженностью 1130, 2 п. м, инв. № 2998, расположенных по адресу: Калужская область, г. Обнинск, промзона Мшкобо
  - 40:27-6.3 Охранная зона флюационной станции общей площадью 449,6 кв.м, расположенной по адресу : Калужская область, г. Обнинск, промзона Мшкобо
  - 40:27-6.40 Охранная зона газопровода среднего давления из полиэтиленовых труб Д 110 мм протяженностью 214,23 м, инв. № 2271, лп. ГП, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, промзона Мшкобо

**Примечание:**  
1- В границах зон планируемого размещения линейного объекта, подлежащий реконструкции, границы охраняемых природных территорий отсутствуют  
2- В границах зон планируемого размещения линейного объекта, подлежащий реконструкции, земли лесного фонда отсутствуют

40:27:04:0201:75  
сооружение 40:27:04:0201:401

40:27:04:0201  
сооружение 40:27:04:0201:420

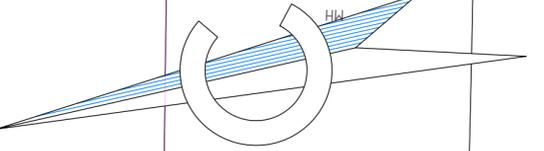
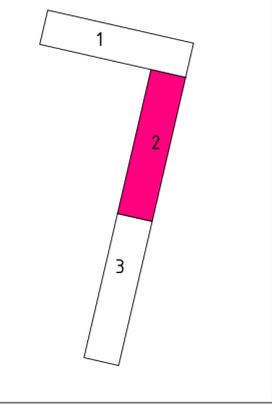
- Границы зон с особыми условиями использования территорий:**  
подлежащие изменению, устанавливаю в связи с размещением линейного объекта, подлежащего реконструкции
- изменяемая часть охранной зоны газопровода среднего давления
  - устанавливаемая охранная зона газопровода среднего давления
  - устанавливаемая охранная зона теплосети
  - устанавливаемая охранная зона кабеля связи
  - устанавливаемая охранная зона электрического кабеля

- Проектируемые инженерные сети**
- подземный газопровод среднего давления
  - подземная теплосеть
  - подземный водопровод
  - подземная канализация
  - подземный электрический кабель
  - подземный кабель связи
  - подземная сеть ливневой канализации
  - наружное освещение

- Существующие инженерные сети**
- подземный водопровод
  - подземный газопровод среднего давления
  - подземная сеть канализации
  - подземная сеть ливневой канализации
  - подземная сеть дренажной канализации
  - линия электропередач ВЛ 0,4 кВ
  - линия электропередач ВЛ 110 кВ
  - подземная теплосеть
  - подземный кабель связи
  - подземный электрический кабель

- Инженерные сети, подлежащие демонтажу**
- подземный газопровод среднего давления, демонтируемый
  - подземная сеть канализации, демонтируемая
  - подземная теплосеть, демонтируемая
  - подземный водопровод, демонтируемый
  - подземный электрический кабель, демонтируемый
  - подземный кабель связи, демонтируемый

Схема раскладки листов



2025-ДПТ-4					"Автоморога вдоль промзоны Мшкобо"				
Изм.	Кол. изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть	Стандия	Лист	Листов
							П	7	14
Составил Петренко И.А. 01.04.2025						Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ООО "Калужские просторы" ИНН4027102896		
Проверил Степкин И.А. 01.04.2025							970x297		

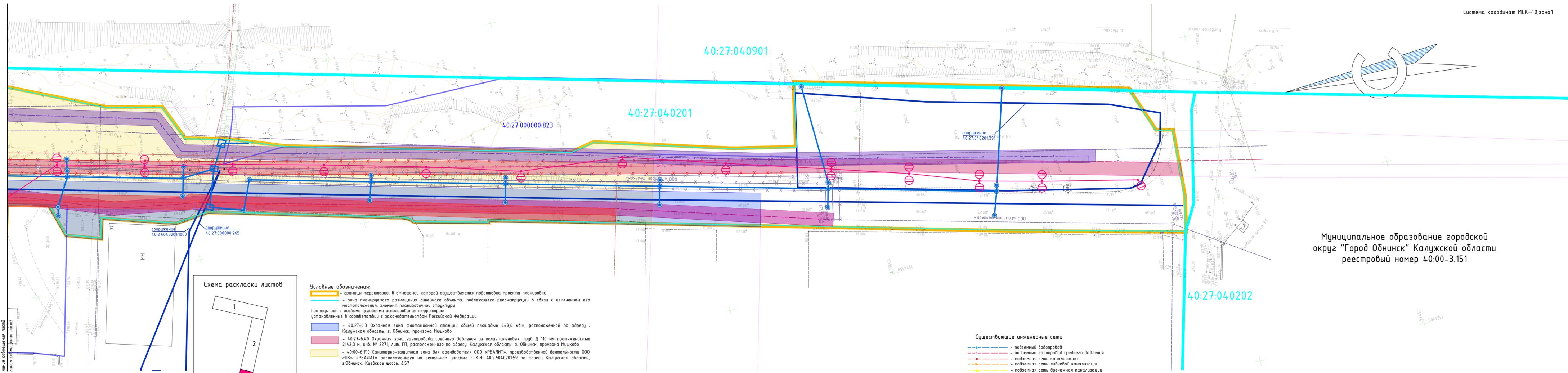
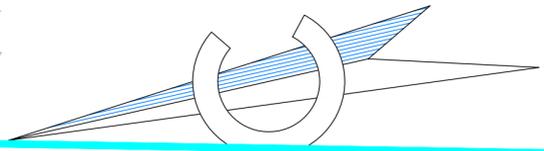
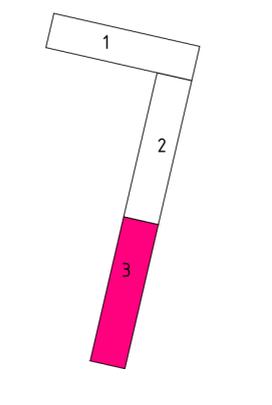


Схема раскладки листов



- Условные обозначения:**
- границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - зона планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции в связи с изменением его местоположения, элемент планировочной структуры
- Границы зон с особыми условиями использования территории: установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации
- 40:27-6.3 Охранная зона флотационной станции общей площадью 449,6 кв.м, расположенной по адресу : Калужская область, г. Обнинск, промзона Мшкovo
  - 40:27-6.40 Охранная зона газопровода среднего давления из полиэтиленовых труб Д 110 мм протяженностью 2142,3 м, инв. № 2271, лит. ГП, расположенного по адресу: Калужская область, г. Обнинск, промзона Мшкovo
  - 40:00-6.710 Санитарно-защитная зона для арендодателя ООО «РЕАЛИТ», производственной деятельности ООО «ПК» «РЕАЛИТ» расположенного на земельном участке с К.Н. 40:27:040201:59 по адресу Калужская область, г.Обнинск, Киевское шоссе, д.57

- Условные обозначения:**
- границы существующих земельных участков
  - границы существующих объектов капитального строительства
  - границы кадастровых кварталов

- Границы зон с особыми условиями использования территории: подлежащие изменению в связи с размещением линейного объекта, подлежащего реконструкции
- изменяемая часть охранной зоны газопровода среднего давления
  - устанавливаемая охранная зона газопровода среднего давления
  - устанавливаемая охранная зона кабеля связи
  - устанавливаемая охранная зона электрического кабеля

- Проектируемые инженерные сети**
- подземный газопровод среднего давления
  - подземная теплосеть
  - подземный водопровод
  - подземная канализация
  - подземный электрический кабель
  - подземный кабель связи
  - подземная сеть ливневой канализации
  - наружное освещение

- Инженерные сети, подлежащие демонтажу**
- подземный газопровод среднего давления, демонтируемый
  - подземная канализация, демонтируемая
  - подземная теплосеть, демонтируемая
  - подземный водопровод, демонтируемый
  - подземный электрический кабель низкого давления, демонтируемый
  - подземный кабель связи, демонтируемый

- Существующие инженерные сети**
- подземный водопровод
  - подземный газопровод среднего давления
  - подземная сеть канализации
  - подземная сеть ливневой канализации
  - подземная сеть дренажной канализации
  - линия электропередач ВЛ 0.4 кВ
  - линия электропередач ВЛ 110 кВ
  - подземная теплосеть
  - подземный кабель связи
  - подземный электрический кабель высокого давления
  - подземный электрический кабель низкого давления

**Примечание:**  
 1- В границах зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции, границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют  
 2- В границах зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащий реконструкции, земли лесного фонда отсутствуют

Муниципальное образование городской округ "Город Обнинск" Калужской области  
 реестровый номер 40:00-3.151

2025-ДПТ-4					
"Автодорога вдоль промзоны Мшкovo"					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Составил		Петренко И.А.			01.04.2025
Проверил		Степкин И.А.			01.04.2025
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть					
Стация	Лист	Листов			
П	8	14			
Чертеж межевания территории Масштаб 1:500					
ООО "Калужские просторы" ИНН4027102896					
970x297					







**1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков**

В рамках документации по планировке территории для постоянного отвода требуется образовать пять участков:

а) Земельный участок :ЗУ1 требуется образовать из земель неразграниченной государственной собственности. На образуемый земельный участок не установлены предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков.

б) Земельный участок с обозначением :75:ЗУ2 требуется образовать путем раздела земельного участка с кадастровым номером 40:27:040201:75 (**вид разрешенного использования:** для строительства и дальнейшей эксплуатации авторынка; **категория земель:** земли населенных пунктов). Земельный участок с кадастровым номером 40:27:040201:75 расположен в территориальной зоне ПК-3. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур согласно карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск», утвержденных Решением Обнинского городского Собрания от 20.11.2007 № 02-50, от 17.09.2008 № 02-63, от 29.05.2009 № 03-75, от 21.12.2010 № 02-16, от 24.04.2012 № 05-33, от 26.03.2013 № 02-43, от 22.04.2014 № 02-57, от 25.11.2014 № 04-62, от 25.08.2015 № 04-73, от 28.06.2016 № 08-14, от 31.01.2017 № 02-25, от 26.09.2017 № 10-32, от 25.09.2018 № 03-45 (ред. 23.10.2018), от 19.02.2019 № 02-51, от 25.06.2019 № 01-55, от 19.11.2019 № 06-58, от 28.04.2020 № 01-65, от 27.10.2020 № 03-04, от 23.03.2021 № 03-12, от 29.06.2021 № 02-15, от 23.11.2021 № 01-19, от 26.04.2022 № 02-27, от 27.09.2022 № 01-30, от 28.02.2023 № 03-38, от 27.02.2024 № 03-51, от 24.09.2024 № 06-57, от 25.03.2025 № 02-67 (далее ПЗЗ) согласно карты градостроительного зонирования. Согласно ст. 23.1 ПЗЗ предельные минимальный и максимальный размер земельного участка в территориальной зоне ПК-3 не установлены, следовательно, раздел земельного участка возможно сделать.

в) Земельный участок с обозначением :681:ЗУ3 требуется образовать путем раздела земельного участка с кадастровым номером 40:27:040201:681 (**вид разрешенного использования:** для производственной деятельности; объекты общей площадью от 150 кв. м. до 800 кв. м.; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПин; обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки); автостоянки открытого типа; **категория земель:** земли населенных пунктов). Земельный участок с кадастровым номером 40:27:040201:681 расположен в

Согласовано

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

территориальной зоне ПК-1. Зона многофункциональной производственно-коммунальной застройки согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ. Согласно ст. 23.1 ПЗЗ предельные минимальный и максимальный размер земельного участка в территориальной зоне ПК-1 не установлены, следовательно, раздел земельного участка возможно сделать.

г) Земельный участок с обозначением :682:ЗУ4 требуется образовать путем раздела земельного участка с кадастровым номером 40:27:040201:682 (**вид разрешенного использования:** для производственной деятельности; объекты общей площадью от 150 кв. м. до 800 кв. м.; оборудованные площадки для временных объектов торговли и общественного питания; склады и оптовые базы IV-V класса вредности по классификации СанПин; обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки); автостоянки открытого типа; **категория земель:** земли населенных пунктов). Земельный участок с кадастровым номером 40:27:040201:682 расположен в территориальной зоне ПК-1. Зона многофункциональной производственно-коммунальной застройки согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ. Согласно ст. 23.1 ПЗЗ предельные минимальный и максимальный размер земельного участка в территориальной зоне ПК-1 не установлены, следовательно, раздел земельного участка возможно сделать.

д) Земельный участок с обозначением :87:ЗУ5 требуется образовать путем раздела земельного участка с сохранением исходного земельного участка с кадастровым номером 40:27:040201:87 (**вид разрешенного использования:** 3.1 Для устройства выезда с территории базы "Форт-СВ"; **категория земель:** земли населенных пунктов). Земельный участок с кадастровым номером 40:27:040201:87 расположен в территориальной зоне ПК-1. Зона многофункциональной производственно-коммунальной застройки согласно карты градостроительного зонирования ПЗЗ. Согласно ст. 23.1 ПЗЗ предельные минимальный и максимальный размер земельного участка в территориальной зоне ПК-1 не установлены, следовательно, раздел земельного участка возможно сделать.

## 2. Обоснование способа образования земельного участка

Земельный участок с обозначением :ЗУ1 согласно ст. 11.9 Земельного кодекса РФ образуется из земель неразграниченной государственной собственности. Земельные участки с обозначением :75:ЗУ2, :681:ЗУ3, :682:ЗУ4 образуются путем раздела, т.к. они образуются из земельных участков 40:27:040201:75, 40:27:040201:681, 40:27:040201:682. Земельный участок с обозначением :87:ЗУ5 образуется путем раздела с сохранением исходного с кадастровым номером 40:27:040201:87 в измененных границах, т.к. земельный участок с кадастровым номером 40:27:040201:87 находится в распоряжении муниципальной собственности.

Согласованно

Взам. Инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

001-ДПТ-4-2

Лист

13

Изм. Код.уч. Лист №док Подп. Дата

**3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков**

Размеры образуемых земельных участков приняты с учетом постоянного отвода зоны планируемого размещения линейного объекта, подлежащего реконструкции, в границах кадастровых кварталов 40:27:040201, 40:27:040901, существующих земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:040201:75, 40:27:040201:681, 40:27:040201:682, 40:27:040201:87, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

**4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации**

В рамках документации по планировке территории не предусмотрено установления публичного сервитута.

Согласовано			

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Код.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	001-ДПТ-4-2	Лист
							14