

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ
ТЕХНОПАРКА «ОБНИНСК» (ПЛОЩАДКА № 2)**

Заказчик:
ООО «АО «Обнинская химико-фармацевтическая компания»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
И
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Основная часть и материалы по ее обоснованию

04/04-25-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	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	6
6.	Сведения о границах публичного сервитута	10
7.	Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть	
	Чертеж межевания территории (М 1:2 000)	Лист 1
8.	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть	
	Чертеж границ существующих земельных участков. (М 1:2 000)	Лист 1
9.	Исходно-разрешительная документация	

							Лист
Изм.	Копия	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

1. Основная часть проекта межевания территории

Проект внесения изменений в документацию по межеванию территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2) разработан на основании постановления Администрации города Обнинска от 10.03.2025 № 581-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск»».

Проект планировки 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 территории технопарка «Обнинск» (площадки № 1 и № 2) (проект планировки и проект межевания территории), утвержденной постановлением Администрации города Обнинска от 12.12.2008 № 1927-п;
- ✓ 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.

Основными задачами проекта межевания территории является:

- перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:040815:21 и 40:27:040802:434

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

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 границами проекта планировки территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2) и земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:434, находящегося в частной собственности.

Территория с севера ограничена установленными границами муниципального образования «Город Обнинск», с запада рекреационной зоной Р-1, с юга границей земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:24, с востока границей земельного участка с кадастровым номером 40:00:000000:381. Общая площадь территории составляет 416 824 кв.м.

В границах проектирования расположены земельные участки (таблица № 1).

Таблица 1

Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории

№	Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м.	Вид разрешенного использования ЗУ	Вид права
1.	40:27:040815:19	126 974	научно-производственная деятельность	муниципальная
2.	40:27:040815:16	23 539	научно-производственная деятельность	муниципальная
3.	40:27:040815:23	21 084	научно-производственная деятельность	муниципальная
4.	40:27:040815:24	26 617	научно-производственная деятельность	муниципальная
5.	40:27:040815:17	43 757	научно-производственная деятельность	муниципальная
6.	40:27:040815:18	31 482	научно-производственная деятельность	муниципальная
7.	40:27:040815:25	26 317	научно-производственная деятельность	муниципальная
8.	40:27:040815:20	20 174	научно-производственная	муниципальная

							Лист
Изм.	Коп.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

			деятельность	
9.	40:27:040815:21	23 417	научно-производственная деятельность	муниципальная
10.	40:27:040802:41	6 143	научно-производственная деятельность	муниципальная
11.	40:27:040802:40	19 521	фармацевтическая промышленность	муниципальная
12.	40:27:040802:246	1 056	Для создания и развития технопарка	Государственная субъекта РФ
13.	40:27:040815:22	42 603	научно-производственная деятельность	муниципальная
14.	40:27:040802:434	4140	для осуществления научной, лечебной, предпринимательской и иной деятельности	частная
Общая площадь территории – 416 824 кв.м				

Проектом межевания предлагается перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 40:27:040815:21 и 40:27:040802:434 (лист № 1 основной части проекта межевания территории).

Сведения об образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования представлены в таблицах № 1, № 2.

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;
- 4 – зоны с особыми условиями использования 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

							Лист
Изм.	Коп.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

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

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» территория расположена в границах территориальной зоны **НП «Научно-производственная зона»**.

Для территориальных зон НП «Научно-производственная зона» статьей 28 Правил установлен градостроительный регламент.

Для территориальной зоны НП «Научно-производственная зона» 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
НП	*	*	*	*	3	3	60	60	*	*	*

<*> - 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).

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в результате перераспределения определен проектом планировки территории и соответствует видам разрешенного использования исходных земельных участков, а также территориальной зоны НП «Научно-производственная зона»

							Лист
Изм.	Коп.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обнинск» (в действующей редакции).

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков, а также их площадь и координаты границ представлены в таблицах № 1, № 2.

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

Координаты характерных точек границы территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, приведены в таблице № 3 и на листе 1 материалов по обоснованию проекта межевания территории.

Красные линии планируемых улиц местного значения установлены документацией по планировке и межеванию территории технопарка «Обнинск» (площадка № 2).

Таблица № 1.

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.	23 151	3У1	земли населенных пунктов	научно-производственная деятельность	образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 40:27:040815:21, находящимся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:434, находящегося в частной собственности
2.	4 406	3У2	земли населенных пунктов	для осуществления научной, лечебной, предпринимательской	образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с

							Лист
Изм.	Коп.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

				ьской и иной деятельности	кадастровым номером 40:27:040815:21, находящимся в муниципальной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 40:27:040802:434, находящегося в частной собственности
--	--	--	--	------------------------------	--

Таблица № 2.

Ведомость координат характерных точек границы образуемых земельных
участков*.

Система координат СК-40

№ точки	X	Y
:3У1		
1.	491892.54	1322614,08
2.	491883.62	1322650.35
3.	491887.80	1322651.38
4.	491873.01	1322711.58
5.	492097.96	1322766.86
6.	492121.47	1322670.46
1.	491892.54	1322614,08
Площадь – 23 151 кв.м		
:3У2		
1.	491883.62	1322650.35
2.	491867.76	1322646.46
3.	491866.70	1322650.82
4.	491855.58	1322648.11
5.	491848.63	1322677.03
6.	491782.09	1322660.11
7.	491775.11	1322687.53
8.	491773.68	1322693.05
9.	491867.26	1322716.04
10.	491868.84	1322710.56
11.	491873.01	1322711.58

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

12.	491887.80	1322651.38
1.	491883.62	1322650.35
Площадь – 4 406 кв.м		

* координаты границ земельных участков подлежат уточнению при подготовке межевого плана

Таблица № 3.

Ведомость координат характерных точек границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания
Система координат СК-40

№ точки	X	Y
1.	491877.96	1321972.71
2.	491808.96	1321938.68
3.	491749.63	1322017.68
4.	491667.25	1322130.95
5.	491626.06	1322187.30
6.	491592.74	1322231.11
7.	491571.73	1322258.74
8.	491417.71	1322461.57
9.	491379.99	1322520.36
10.	491388.44	1322542.06
11.	491414.28	1322608.43
12.	491429.32	1322610.71
13.	491516.07	1322623.89
14.	491551.04	1322475.59
15.	491552.91	1322467.67
16.	491475.61	1322445.78
17.	491461.48	1322432.77
18.	491492.30	1322381.46
19.	491517.25	1322347.04
20.	491566.30	1322280.62
21.	491596.62	1322290.60
22.	491610.30	1322235.86
23.	491964.11	1322322.70
24.	491892.54	1322614.08

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

25.	491883.62	1322650.35
26.	491867.76	1322646.46
27.	491866.70	1322650.82
28.	491855.58	1322648.11
29.	491848.63	1322677.03
30.	491782.09	1322660.11
31.	491773.68	1322693.05
32.	491867.26	1322716.04
33.	491868.84	1322710.56
34.	492097.96	1322766.86
35.	492358.24	1322830.83
36.	492315.45	1322633.27
37.	492323.31	1322624.87
38.	492437.84	1322385.15
39.	492419.50	1322312.93
40.	492498.23	1322278.65
41.	492190.76	1322127.00
42.	492015.26	1322040.43
1.	491877.96	1321972.71
<i>Площадь – 416 824 кв.м</i>		

6. Сведения о границах публичного сервитута

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

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

7. Основная часть проекта межевания территории. Графическая часть

Лист 1. Чертеж межевания территории (М 1:2 000)

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарх	Подпись	Дата		

8. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть

Лист 1. Чертеж границ существующих земельных участков. (М 1:2 000)

							Лист
Изм.	Колуч.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

9. Исходно-разрешительная документация

№ п/п	Наименование	Кол. листов
1.	Постановление Администрации города Обнинска от 10.03.2025 № 581-п «О внесении изменений в документацию по планировке территории технопарка «Обнинск»»	

							Лист
Изм.	Коп.	Лист	Нарк	Подпись	Дата		

