

**Индивидуальный
предприниматель
Гриневич Роман Александрович**
215010, Смоленская область, г. Гагарин, пер.
Пионерский, д. 3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Установление местоположения границ образуемого
земельного участка под многоквартирным жилым
домом»**

местоположение: Российская Федерация, Смоленская
область, Гагаринский район, г. Гагарин,
ул. Мелиоративная, д.3

г. Гагарин, 2021 год

Наш адрес: Смоленская область, г. Гагарин, пер. Пионерский, д. 3
Тел.(офис): 8(48135)6-07-45; 8-900-222-97-49
e-mail:geogarant67@gmail.com

Индивидуальный
предприниматель
Гриневич Роман Александрович
215010, Смоленская область, г. Гагарин, пер.
Пионерский, д. 3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Установление местоположения границ образуемого
земельного участка под многоквартирным жилым
домом»**

местоположение: Российская Федерация,
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин,
ул. Мелиоративная, д.3

Индивидуальный предприниматель



Р.А. Гриневич

Наш адрес: Смоленская область, г. Гагарин, пер. Пионерский, д. 3
Тел.(офис): 8(48135)6-07-45; 8-900-222-97-49
e-mail:geogarant67@gmail.com



2021

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГАГАРИНСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12 ноября 2021 № 1416

**О подготовке проекта
межевания территории**

Руководствуясь п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. ст. 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области, на основании заявления Зайцевой Н. К. от 18.10.2021 № О-01-43/1494, Администрация муниципального образования «Гагаринский район» Смоленской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Приступить к подготовке проекта межевания прилегающей территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: Смоленская область, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3.
2. Работы по подготовке документации по проекту межевания территории произвести за счет средств бюджета Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области.
3. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Гжатский вестник» и на официальном сайте Администрации муниципального образования «Гагаринский район» Смоленской области.
4. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Исполняющий полномочия
Главы муниципального образования
«Гагаринский район» Смоленской области



А. Н. Смирнов

1. Общая часть

1.1 Введение

Документация по проекту межевания территории «Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3» разработана в рамках выполнения обязательств по договору подряда № 29/11-3-2021 от 29.11.2021г. Подготовка проекта проводилась на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования, требований технических регламентов, сводов правил, нормативно-правовых актов, методических указаний, принятых в рамках действующего законодательства и сведений о границах территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

1.2 Пояснительная записка

Проект разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов города Гагарин смоленской области от 15.05.2020 года № 30;
7. Внесение изменений в Генеральный план Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области, утвержденные решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 14.02.2020 года № 2;

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной и (или) подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, в пределах которой необходимо установить местоположение границ земельного участка, планируемого для предоставления физическим лицам для регистрации права.

Цель разработка проекта – установление границ земельного участка под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный жилой дом) и прилегающей к нему придомовой территории.

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

						«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом»	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются согласно градостроительному регламенту применительно к определенной территориальной зоне.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- граница образуемого земельного участка, условный номер образуемого земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы существующих земельных участков по сведениям из Единого государственного реестра недвижимости;
- границы зданий и строений, расположенных на земельном участке;
- объекты искусственного происхождения (ограды, заборы).

Красные линии и линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями, установленными пунктами 1.2, 1.4 - 1.6 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 742/пр. не указаны на чертеже межевания территории, т.к. проект планировки территории не разрабатывался.

1.3 Цель разработки проекта межевания территории

1. Установление границ земельного участка;
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

1.4 Основные задачи проекта межевания территории

1. Образование границ земельного участка под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный жилой дом) и прилегающей к нему придомовой территории.
2. Координирование объекта земельных отношений.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом.
4. Присвоение адреса образуемому земельному участку в соответствии с «Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов».
5. Соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельных участков под многоквартирными домами.

1.5 Исходные материалы, используемые в проекте межевания территории

1. Результаты горизонтальной геодезической съемки;
2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области;

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

						«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом»	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

3. Внесение изменений в Генеральный план Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области;
4. Кадастровый план территории квартала: 67:03:0010107 №КУВИ-001/2020-40283253 от 18.11.2020г., предоставленный филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Смоленской области.

1.6 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат: МСК-67 (зона 2).

Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения».

1.7 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельного участка на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства. Вынос межевых знаков на местности выполняется согласно договору на данные виды работы, по возможности, после осуществления кадастрового учета земельного участка.

2. Формирование земельного участка под многоквартирным жилым домом

Проектом предусматривается формирование земельного участка под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный жилой дом) и прилегающей к нему придомовой территории.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый участок расположен на территории г. Гагарин, в границах кадастрового квартала 67:03:0010107, на землях населенных пунктов и в территориальной зоне «Ж-3» - зона малоэтажной жилой застройки 2-3 этажа.

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

						«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом»	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		4

В соответствии с решением Совета депутатов города Гагарин Смоленской области от 15.05.2020 года № 30 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области» в территориальной зоне «Ж-3» минимальный размер земельного участка составляет 400 кв.м, а максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

На образуемом земельном участке располагается здание – многоквартирный жилой дом.

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер объекта капитального строительства (инвентарный номер)
ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3	67:03:0010107:280

Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом;
- строения и сооружения вспомогательного использования, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом.

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

В соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

3. Основные показатели по проекту межевания территории

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненном в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1.

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

						«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом»	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		5

Таблица 1

Обозначение образуемого земельного участка	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Наименование территориальной зоны	Площадь кв. м.
:ЗУ1	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3	Земли населенных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	зона малоэтажной жилой застройки 2-3 этажа (Ж-3)	2630

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков под многоквартирными домами приведены в таблице 2.

Таблица 2

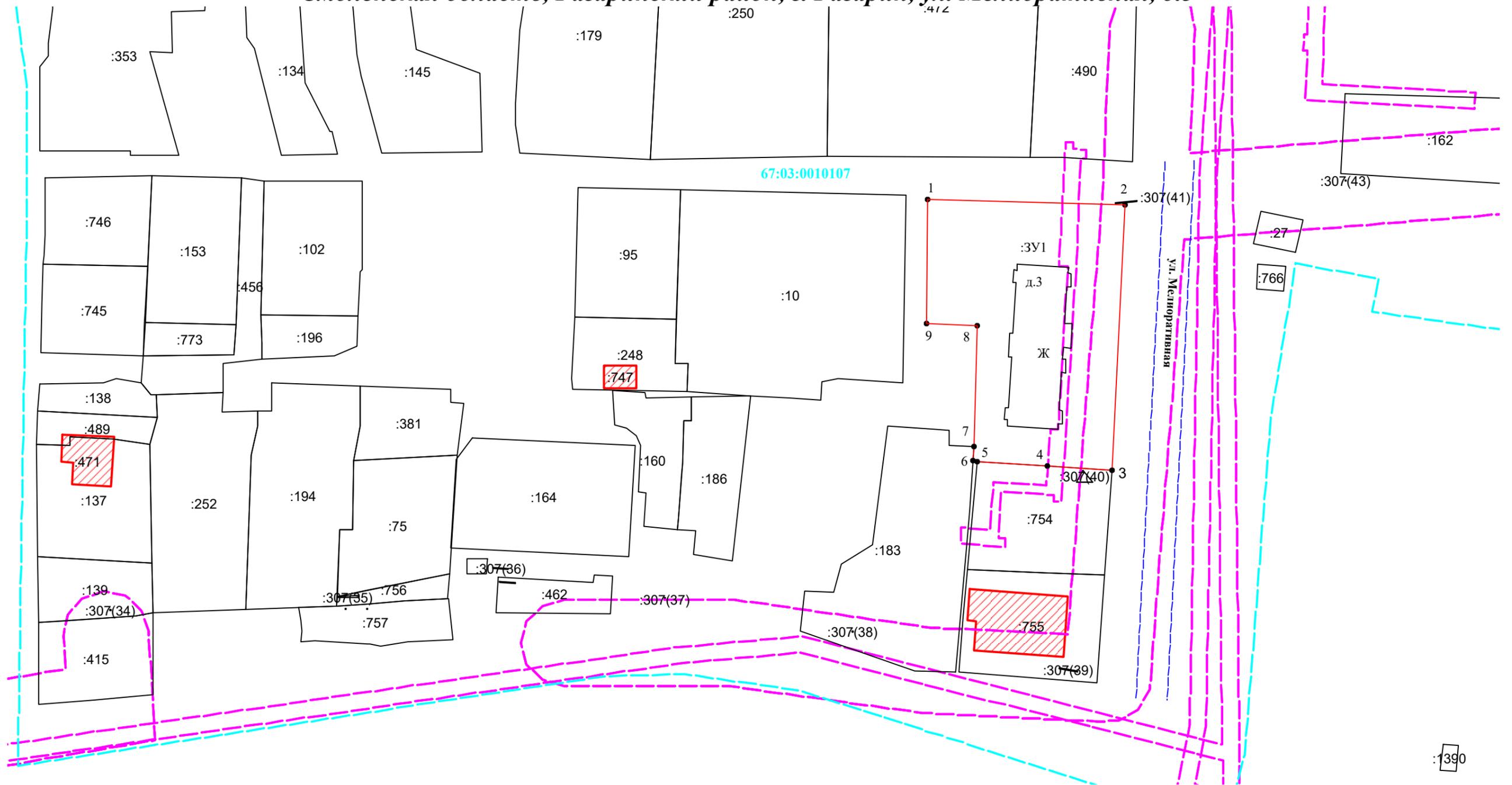
Обозначение образуемого земельного участка	Условное обозначение точки	X	Y
:ЗУ1	1	546394.65	2218430.90
	2	546393.43	2218479.34
	3	546328.21	2218476.11
	4	546329.26	2218460.21
	5	546330.39	2218442.97
	6	546330.45	2218442.03
	7	546334.07	2218442.27
	8	546363.80	2218443.15
	9	546364.12	2218430.65
	1	546394.65	2218430.90

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. В отношении земельного участка, сформированного настоящим проектом, необходимо провести кадастровые работы для признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилым домом»	Лист
							6

**Чертеж проекта межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу:
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

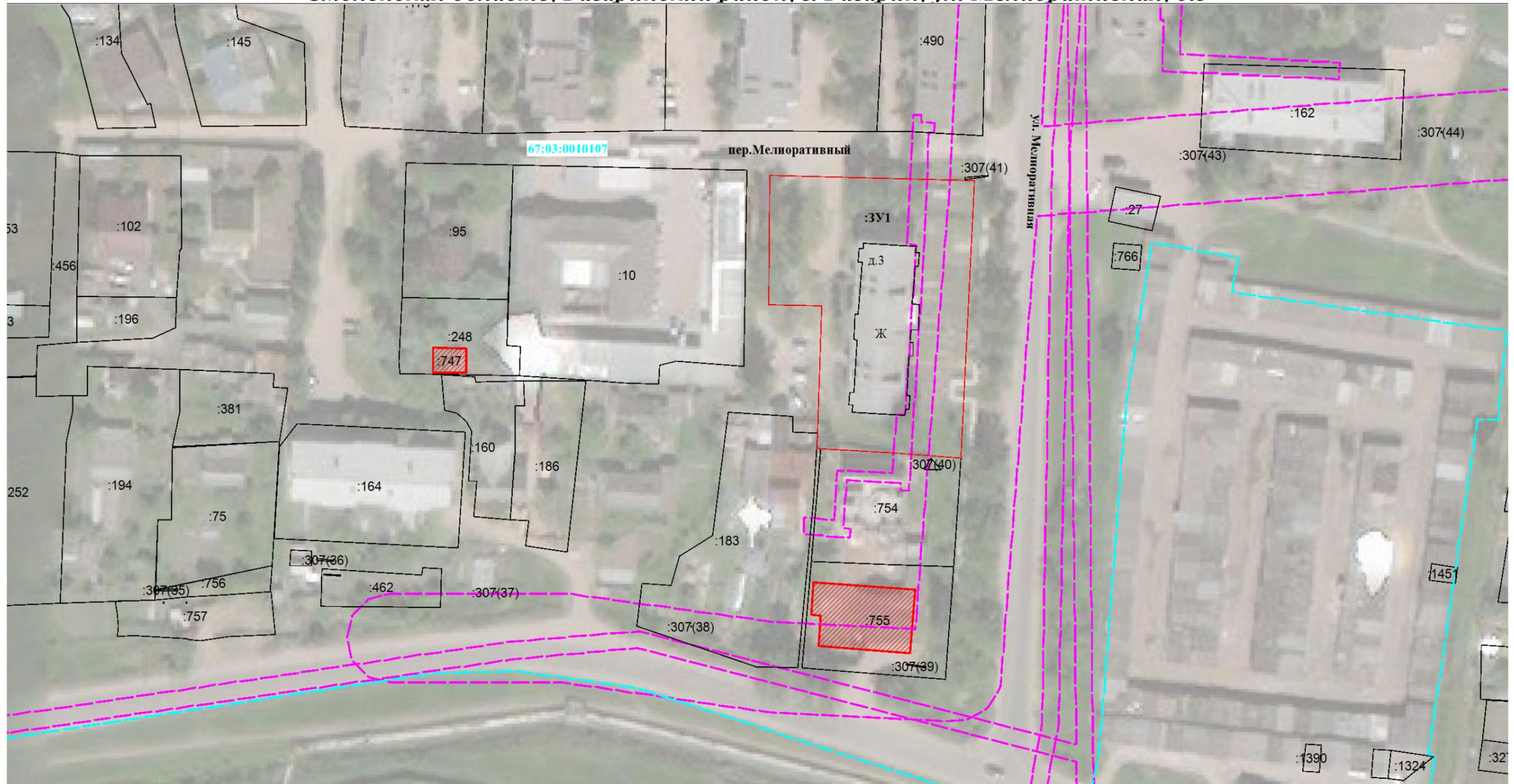
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :3У1
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Границы объектов капитального строительства сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- Граница зоны с особыми условиями использования
- 67:03:0010107** - Номер кадастрового квартала
- 67:03:0010107:490 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница земель общего пользования

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемого земельного участка под многоквартирным жилыми домом»

**Обзорный план территории под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу:
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

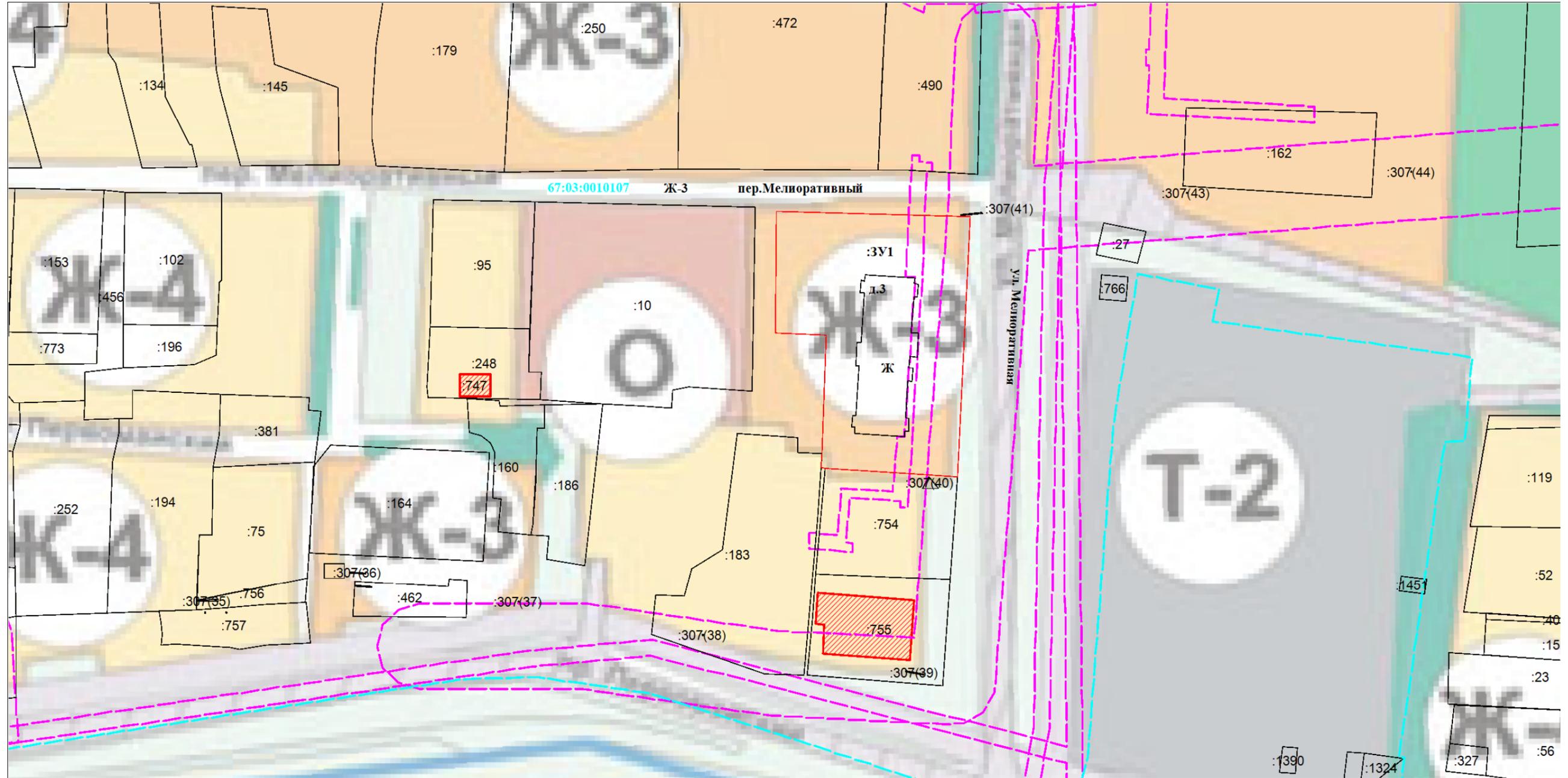
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Границы объектов капитального строительства сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- Граница зоны с особыми условиями использования
- 67:03:0010107 - Номер кадастрового квартала
- 67:03:0010107:490 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»

**Схема расположения территории под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу:
 Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, ул. Мелиоративная, д.3
 На карте градостроительного зонирования Гагаринского городского поселения**



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Границы смежных земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Границы объектов капитального строительства сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости
- Граница кадастрового квартала
- Граница зоны с особыми условиями использования
- 67:03:0010107:490 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Ж-3-Зона малоэтажной жилой застройки 2-3 этажа

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирными жилыми домами»	Лист
							3