



ООО «ГеоГарант»

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Установление местоположения границ  
образуемых земельных участков  
под многоквартирным жилым домом и прилегающей  
территории»**

местоположение: Российская Федерация, Смоленская  
область, Гагаринский район, г. Гагарин,  
мкр. Льнозавода

г. Гагарин, 2021 год



ООО «ГеоГарант»

## ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Установление местоположения границ  
образуемых земельных участков  
под многоквартирным жилым домом и прилегающей  
территории»**

местоположение: Российская Федерация,  
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин,  
мкр. Льнозавода

Генеральный директор



Р.А. Гриневич

---

наш адрес: Смоленская область, г. Гагарин, пер. Пионерский, д. 3, помещение 7  
Тел.(офис): 8(48135)6-07-45; 8-900-222-97-49  
Электронный адрес: [www.geogarant67.ru](http://www.geogarant67.ru)  
e-mail: [geogarant67@gmail.com](mailto:geogarant67@gmail.com)

## Содержание


1.	Общая часть.....	2
1.1	Введение .....	2
1.2	Пояснительная записка.....	2
1.3	Цель разработки проекта межевания территории.....	3
1.4	Основные задачи проекта межевания территории.....	3
1.5	Исходные материалы, используемые в проекте межевания территории .....	3
1.6	Опорно-межевая сеть на территории проектирования.....	4
1.7	Рекомендации по порядку установления границ на местности.....	4
2.	Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами .....	4
3.	Основные показатели по проекту межевания территории.....	5
4.	Графические приложения.....	8

Согласовано

Инв. № подл.

Подп. и дата

Инв. № подл.

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата
					
Разработал		Логвинова А.А.		<i>Логвинова А.А.</i>	11.2021
Проверил		Гриневич Р.А.		<i>Гриневич Р.А.</i>	11.2021
<b>Текстовая часть</b> <b>Графическая часть</b>					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	
ООО «ГеоГарант»					



# 1. Общая часть

## 1.1 Введение

Документация по проекту межевания территории «Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом, расположенными по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Льнозавода, д.3 и прилегающей территории» разработана в рамках выполнения обязательств по договору подряда № 12/11-1-2021 от 12.11.2021г. 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 земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам для регистрации права.

Цель разработка проекта – установление границ земельных участков под существующим объектом капитального строительства (многоквартирный жилой дом) и прилегающей территории.

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

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»



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 земельных участков;
2. Формирование земельных участков, как объекта государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав.

### 1.4 Основные задачи проекта межевания территории

1. Образование границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) и прилегающей территории.
2. Координирование объекта земельных отношений.
3. Установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков, в соответствии с градостроительным регламентом.
4. Присвоение адреса образуемым земельным участкам 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;
3. Внесение изменений в Генеральный план Гагаринского городского поселения Гагаринского района Смоленской области;

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

						«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подл.	Дата		3

4. Кадастровый план территории квартала: 67:03:0010111 №КУВИ-001/2020-42404754 от 24.11.2020г., 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 земельных участков 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 земельных участков под существующими объектами капитального строительства (многоквартирные жилые дома) и прилегающей территории.

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

Проектируемые участки расположены на территории г. Гагарин, в границах кадастрового квартала 67:03:0010102, на землях населенных пунктов.

Для формирования образуемых земельных участков необходимо частичное изменение территориальных зон. Зоны необходимые для образования участков указаны в таблице 1 и на схеме расположения на карте градостроительного зонирования Гагаринского городского поселения.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»



На образуемом земельном участке с обозначением :ЗУ1 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, мкр. Льнозавода, д.3	67:03:0010102:1088

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 земельных участков, выполненном в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 1.

Взам. инв. №						«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»	Лист
Подп. и дата							5
Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата	

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, мкр. Льнозавода, д.3	Земли населенных пунктов	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Зона застройки малозэтажными жилыми домами (ЖЗ)	653
:ЗУ2	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Льнозавода	Земли населенных пунктов	Ведение огородничества	Зона огородов (СХ)	291
:ЗУ3	Российская Федерация, Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Льнозавода, земельный участок №8	Земли населенных пунктов	Для индивидуальной жилой застройки	Зона индивидуальной жилой застройки с участками (Ж4)	910

Координаты поворотных точек границ образуемых земельных участков под многоквартирным домом и прилегающей территории приведены в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение образуемого земельного участка	Условное обозначение точки	X	Y
:ЗУ1	1	548 154,70	2 218 598,74
	2	548 153,66	2 218 615,27
	3	548 114,20	2 218 613,24
	4	548 115,33	2 218 596,73
	1	548 154,70	2 218 598,74
:ЗУ2	1	548 151,63	2 218 638,75
	2	548 150,71	2 218 650,45
	3	548 147,38	2 218 650,57

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»

Лист

6

Изм. Кол.уч. Лист Недок Подп. Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.



	4	548 144,64	2 218 650,58
	5	548 141,05	2 218 649,94
	6	548 137,74	2 218 649,50
	7	548 128,36	2 218 648,83
	8	548 126,20	2 218 648,90
	9	548 127,20	2 218 639,33
	10	548 130,06	2 218 639,51
	11	548 130,22	2 218 636,62
	12	548 139,35	2 218 637,51
	13	548 145,41	2 218 638,09
	14	548 148,73	2 218 638,31
	15	548 150,56	2 218 638,54
	1	548 151,63	2 218 638,75
:ЗУЗ	1	548 147,04	2 218 667,36
	2	548 143,82	2 218 696,30
	3	548 108,04	2 218 689,63
	4	548 112,00	2 218 669,71
	5	548 122,04	2 218 671,28
	6	548 123,43	2 218 664,96
	1	548 147,04	2 218 667,36

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. В отношении земельных участков, сформированных настоящим проектом, необходимо провести кадастровые работы для признания их объектами недвижимости в установленном законом порядке.

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»

**Графические приложения**

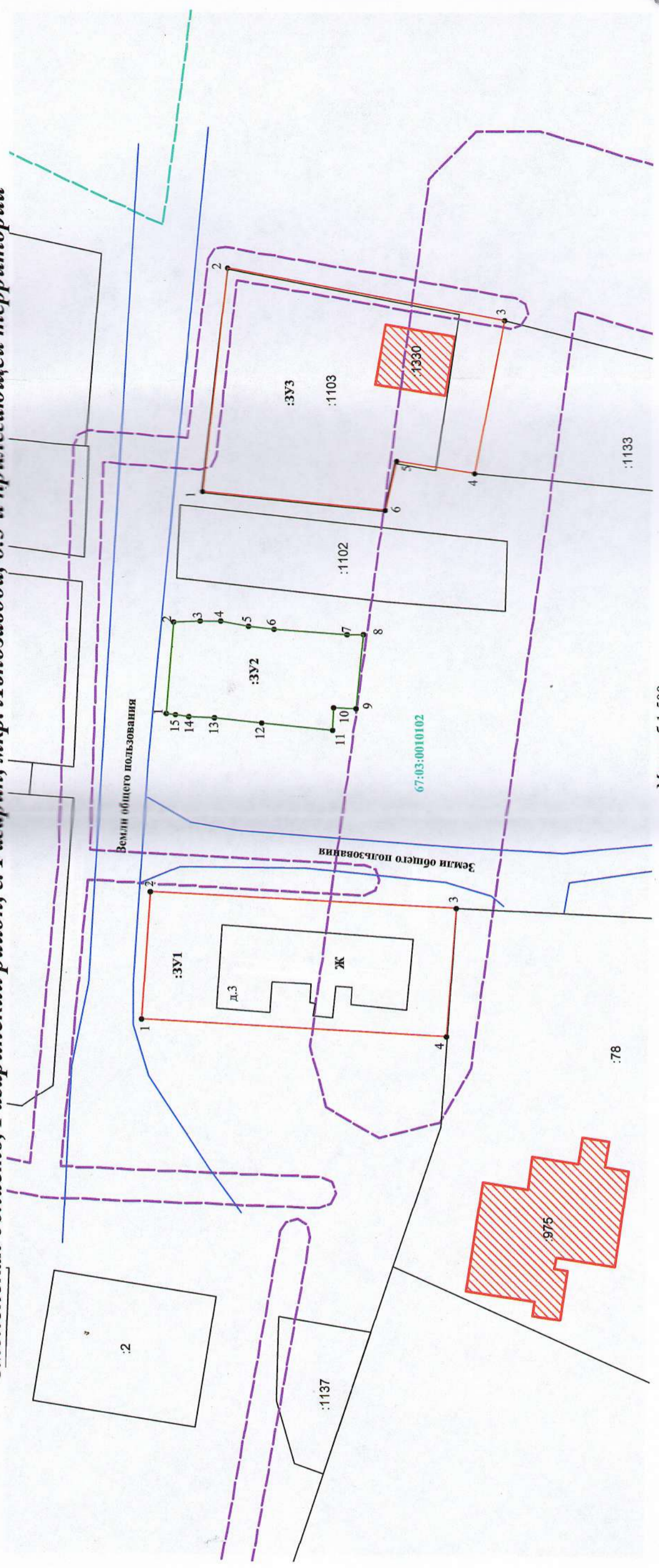
Инив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»



**Чертеж проекта межевания территории под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Лыозавода, д.3 и прилегающей территории**



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
- Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ3
- 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
- Граница земель общего пользования
- Номер кадастрового квартала

67:03:0010102:1102 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата

«Установление местоположения границ образуемых земельных участков под многоквартирным жилым домом и прилегающей территории»












**Обзорный план территории под многоквартирным жилым домом, расположенного по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Льнозавода, д.3 и прилегающей территории**



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ3
-  - 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
-  - Граница земель общего пользования
-  - Номер кадастрового квартала

**67:03:0010102**

67:03:0010102:1102 - Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Ивл. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата












**Схема расположения территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу:  
Смоленская область, Гагаринский район, г. Гагарин, мкр. Лынозавода, д.3 и прилегающей территории  
На карте градостроительного зонирования Гагаринского городского поселения**



Масштаб 1:500

**Условные обозначения:**

-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ1
-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ2
-  - Граница образуемого земельного участка с обозначением :ЗУ3
-  - 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
-  - Граница земель общего пользования
-  - Номер кадастрового квартала

67:03:0010102:1102

- Ж-3 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
- Ж-4 - Зона индивидуальной жилой застройки с участками
- СХ - Зона огородов

Имя, № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

67:03:0010102:1102  
- Кадастровые номера земельных участков сведения о местоположении которых, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата