



АДМИНИСТРАЦИЯ КИРОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

19 марта 2020 г.

г. Новопавловск

№ 488

Об утверждении документации по планировке территории (проект межевания территории многоквартирного жилого дома)

Руководствуясь статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным Законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы Кировского городского округа Ставропольского края от 04 сентября 2018 года № 152, рассмотрев протокол публичных слушаний, проведенных комиссией по вопросам регулирования градостроительной деятельности, при администрации Кировского городского округа Ставропольского края от 28 января 2020 года № 01/ПС-01, заключение комиссии по вопросам регулирования градостроительной деятельности, при администрации Кировского городского округа Ставропольского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить документацию по планировке территории - проект межевания территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Кировский район, город Новопавловск, улица Красноармейская, 53.
2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Кировского городского округа Ставропольского края Евтушенко А.С.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания и подлежит обнародованию.

Глава Кировского городского округа  
Ставропольского края



В.Ф. Лукинов



**ООО «НАЗО»**

Свидетельство № 0400.06-2010-2609021917-П-033  
от 02.06.2015 г.

Заказ № 31-2019

**Заказчик: Администрация Кировского городского округа  
Ставропольского края**

**Проект межевания территории  
под многоквартирным жилым домом,  
расположенного по адресу: Российская Федерация,  
Ставропольский край. Кировский городской округ,  
г. Новопавловск, ул. Красноармейская, 53**

**Директор ООО «НАЗО»**



**Ш.Н. Нажмутинова**

**Кадастровый инженер**

**А.П. Змиевская**

**г. Новопавловск, 2019**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

**Текстовая часть**

1. Пояснительная записка ..... 3

2. Формирование земельного участка под многоквартирным домом ..... 7

3. Основные показатели по проекту межевания

Графическая часть..... 10

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Лист
				24.10.19	2

# 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Подготовка проекта межевания территории для размещения объекта «Многоквартирный жилой дом», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, Кировский городской округ, г. Новопавловск, ул. Красноармейская, 53 в кадастровом квартале 26:35:060502, разработан в виде отдельного документа ООО «Новопавловский архитектурно-земельный отдел» на основании договора №Д/33-2019 от 07.10.2019г. по подготовке проекта межевания земельного участка под многоквартирным жилым домом в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, нормативно-правовыми актами, методическими указаниями.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным Кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры в целях обеспечения устойчивого развития территорий, описание земельных участков, формируемых для многоквартирного жилого дома. Основными задачами проекта межевания территории с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являются:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- установление границ образуемого земельного участка;

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
				07.10.19

- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории. На котором отображаются:

- границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий; строений; сооружений;
- границы территорий культурного наследия;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территории.

При разработке проекта были учтены положения и требования следующих документов:

**Нормативно-правовая база:**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №189 (с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями).
5. Правила землепользования и застройки города Новопавловска,

										Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						4

утвержденные решением Совета депутатов г. Новопавловска от 26.04.2017г. №22.

6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
7. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
8. Кадастровый план территории.
9. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 17.08.2012г. №518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания. Сооружения или Объекта незавершенного строительства на земельном участке».
10. Сведения Государственного кадастра недвижимости, полученные в органах Росреестра в форме кадастровых планов территорий.

**Цели разработки проекта межевания:**

1. Установление границы образуемого земельного участка;
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Задачами разработки проекта межевания является обеспечение следующих требований:

- формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома;
- анализ фактического землепользования в районе проектирования;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей
- земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;
- установление адреса образуемого земельного участка;

										Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата						5

- определение (координирование) местоположения образуемых границ земельных участков;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемого земельного участка.

**Исходные материалы, используемые в проекте межевания:**

1. Графическая часть проекта межевания территории выполнена на топографической основе в масштабе 1:500.
2. Генеральный план и правила землепользования и застройки города Новопавловска.
3. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

**Опорно-межевая сеть на территории проектирования**

На территории проектирования для определения координат точек земной поверхности применялась система спутникового геодезического позиционирования EFT GNSS M3, заводской № 11800882, свидетельство о поверке № 07430199 от 20.06.2019 г. до 19.06.2020 г. с ориентированием на базовую станцию г. Минеральные Воды.

Система координат – МСК–26 от СК-95 Ставропольский край, зона 2. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности в границах земель населенных пунктов, а именно требованиям приказа Минэкономразвития РФ N 518 от 17 августа 2012 г. «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

						Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		6

## Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местности выполняется согласно договору на кадастровые (геодезические работы), по возможности - после осуществления кадастрового учета земельного участка.

### 2.Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным жилым домом. При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории г. Новопавловска, Кировского городского округа Ставропольского края в границах кадастрового квартала 26:35:060502 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж -1 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки». На образуемом участке располагается здание многоквартирный дом. Границы зон с особым режимом использования территории отображены на чертеже межевания территории. Согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. N 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного

						Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата		7



### 3. Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь кв.м.
26:35:060502:3У1	Российская Федерация, Ставропольский край, Кировский городской округ, г. Новопавловск, ул. Красноармейская, 53	Земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	705

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке

многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. Принцип расчета площадей земельных участков 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 государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены.

Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены. Красные линии градостроительным регламентом в г. Новопавловске не установлены. Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение точек границы	характер	Координаты, м	
		X	Y
1		2	3
1		356770,71	2209931,68
2		356781,05	2209960,99
3		356759,17	2209968,32
4		356749,60	2209939,63
5		356750,05	2209938,77



## Границы зон с особыми условиями использования территории



Месторасположение участка работ

### Условные обозначения границ:

— — — — — граница кадастрового квартала

— — — — — границы зон планируемого размещения земельного участка под многоквартирным жилым домом

				Лист
			19.10.17	
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата
				11

Схема расположения элемента планировочной структуры на карте  
градостроительного зонирования

Ситуационный план

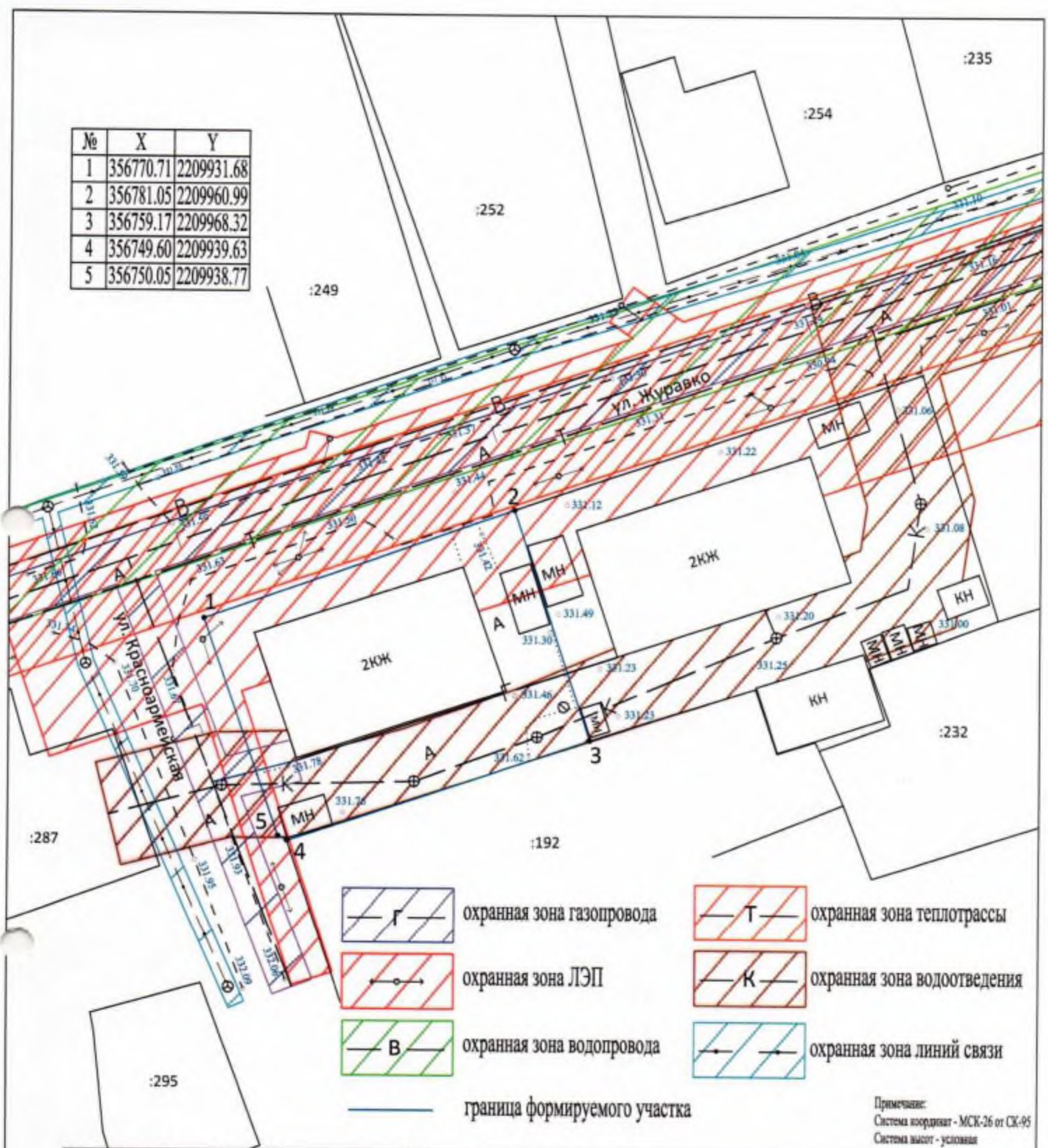


место размещения объекта

Масштаб 1:5000

									Лист
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					12

№	X	Y
1	356770.71	2209931.68
2	356781.05	2209960.99
3	356759.17	2209968.32
4	356749.60	2209939.63
5	356750.05	2209938.77

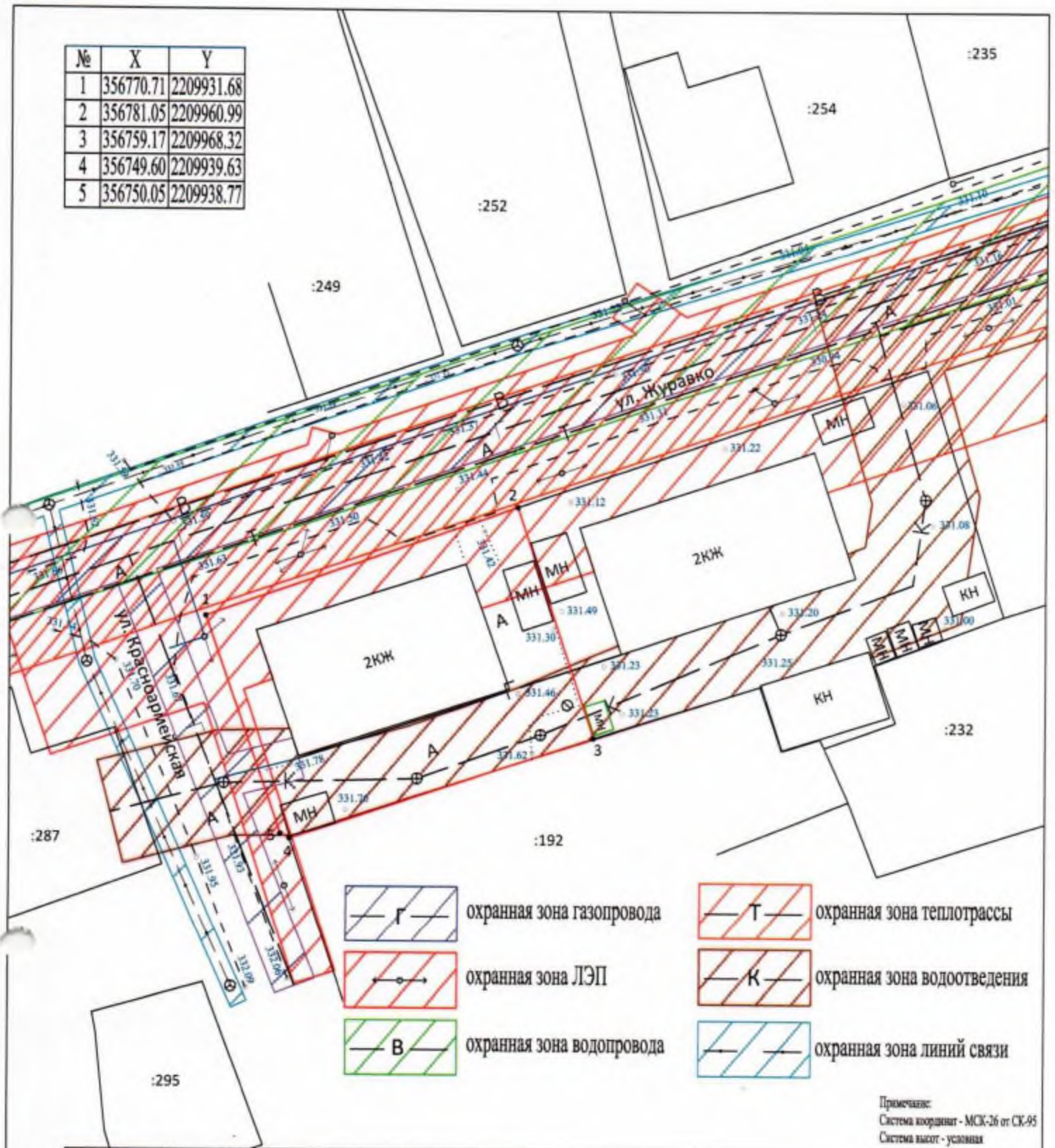


- охранный зона газопровода
- охранный зона ЛЭП
- охранный зона водопровода
- охранный зона теплотрассы
- охранный зона водоотведения
- охранный зона линий связи
- граница формируемого участка

Примечание:  
 Система координат - МСК-26 от СК-95  
 Система высот - условная

Проект межевания территории, ограниченной земельным участком по адресу: СК, Кировский городской округ, г. Новопавловск, ул. Красноармейская, 53					
Изм.	Кол.уч	Лист	Медок	Подп.	Дата
ГИП		Нажмутинова			24.10.19
Инженер		Грабовец			24.10.19
Проект межевания территории под многоквартирным домом по ул. Красноармейская, 53					
			Стадия	Лист	Листов
			РП	1	1
Инженерно - топографический план 1:500					
ООО "Новопавловский архитектурно - земельный отдел"					
Н.контр.		Нажмутинова			24.10.19

№	X	Y
1	356770.71	2209931.68
2	356781.05	2209960.99
3	356759.17	2209968.32
4	356749.60	2209939.63
5	356750.05	2209938.77



- |  |                           |  |                             |
|--|---------------------------|--|-----------------------------|
|  | охранная зона газопровода |  | охранная зона теплотрассы   |
|  | охранная зона ЛЭП         |  | охранная зона водоотведения |
|  | охранная зона водопровода |  | охранная зона линий связи   |

Примечание:  
 Система координат - МСК-26 от СК-95  
 Система высот - условная

Проект межевания территории, ограниченной земельным участком по адресу: СК, Кировский городской округ, г. Новопавловск, ул. Красноармейская, 53					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата
ГИП		Нажмутинова			24.10.19
Инженер		Грабовец			24.10.19
Проект межевания территории под многоквартирным домом по ул. Красноармейская, 53					
Инженерно - топографический план			1:500		
Н.контр. Нажмутинова			24.10.19		
Стадия	Лист	Листов	ООО "Новопавловский архитектурно - земельный отдел"		
РП					