



Общество с Ограниченной Ответственностью  
«Северо-Западное Профессиональное Бюро Технической Инвентаризации»

---

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе северной части ул. Фабричная п. Андогский Нелазского  
сельского поселения Череповецкого муниципального района  
Вологодской области.**

**Заказчик: Администрация Череповецкого муниципального района**

**Директор**

**Вайнонен О.А.**

**г.Череповец  
2020 г**

**Оглавление:**

<b>СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>3</b>
<b>I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	
<b>1. Основания для разработки проекта</b>	<b>4</b>
<b>2. Анализ существующего положения</b>	<b>8</b>
<b>3. Формирование земельных участков</b>	<b>9</b>
<b>II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>11</b>
<b>III. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>14</b>

## **СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть).

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

III. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 Чертеж межевания территории с указанием местоположения границ и характерных точек образуемых земельных участков. Масштаб 1:1000

3.2 Чертеж межевания территории с указанием местоположения и характерных точек проектируемых красных линий. Масштаб 1:1000

3.3 Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000

## **I. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

### **1. Основания для разработки проекта**

Территория подготовки проекта межевания расположена: Вологодская область, Череповецкий муниципальный район, Нелазское сельское поселение, в районе северной части ул. Фабричная п. Андогский. Участок проектирования полностью относится к категории земель – земли населенных пунктов. Проектируемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 35:22:0114008.

Разработка проекта межевания территории проводится в рамках муниципального контракта от 20.07.2020 г.

Для разработки документации были использованы следующие нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
4. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
5. Федеральный закон от 24.07.2007г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
6. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
7. Постановление Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. N 105 (в ред. от 21 августа 2000 г.) «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».

8. Генеральный план Нелазского сельского поселения Череповецкого муниципального района, утвержденный Решением Муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 26.05.2017 №347.

9. Правила землепользования и застройки Нелазского сельского поселения, утвержденные решением Совета Нелазского сельского поселения от 17.09.2014 № 49 (с внесением изменений, утвержденных решением муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 19.10.2017 № 380).

Территория проектирования расположена в границах п. Андогский. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Нелазского сельского поселения, утвержденными решением Совета Нелазского сельского поселения от 17.09.2014 № 49 (с внесением изменений, утвержденных решением муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 19.10.2017 № 380) проектируемая территория относится к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1.

#### **Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

– Индивидуальные жилые дома

- Личное подсобное хозяйство
- Блокированные жилые дома
- Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения, открытые спортивные площадки
- Детские дошкольные учреждения
- Школы
- Сады, скверы, бульвары
- Лесопарки (лесные массивы)
- Пункты первой медицинской помощи
- Молочные кухни, аптеки
- Опорные пункты охраны общественного порядка
- Огородничество (разрешается предоставление земельных участков из состава земель, которые по параметрам минимальной площади не допускается использовать в целях индивидуального жилищного строительства)
- Объекты инженерной инфраструктуры
- Улично-дорожная сеть

#### Условно разрешенные виды использования

- Малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 2-х этажей)
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания (менее 150 кв.м. общ. площади)
- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м. общ. площади)
- Объекты для отправления культа
- Ведение сельского хозяйства (сенокосы, пастбища)

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), летние гостевые домики, беседки, бани, надворные туалеты
- Гаражи или стоянки 1-3 места
- Хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента и пр.)
- Площадки: детские, хозяйственные, отдыха, спортивные
- Сады, огороды
- Водоемы, водозаборы
- Теплицы, оранжереи
- Хозяйственные постройки для содержания домашней птицы и скота (без выпаса)

Целью подготовки проекта межевания является установление границ:

- одного земельного участка с условно разрешенным видом использования «Малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 2-х этажей)»,
- одного земельного участка с основным видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть».

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию и формированию земельных участков.

Размеры земельного участка определены с учетом планируемого развития территории, проектируемых красных линий, норм действующего законодательства в рамках выполнения работ.

## **2. Анализ существующего положения**

Рассматриваемая территория на момент проектирования – это застроенная территория, которая при утверждении генерального плана Нелазского сельского поселения была включена в границы населенного пункта п. Андогский. Территория проектирования находится в районе северной части ул. Фабричная п. Андогский. Расстояние до районного центра Череповца по автодороге — 40 км, до центра муниципального образования деревни Шулма по автодороге — 10 км. Ближайшие населённые пункты — д. Труженик, д. Шулма.

Площадь территории проектирования составила 1,8га. На проектируемой территории предлагается образование:

- одного земельного участка с условно разрешенным видом использования «Малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 2-х этажей)»,
- одного земельного участка с основным видом разрешенного использования «Улично-дорожная сеть».

Красные линии отражены в графической части проекта межевания территории – Лист 2 М 1:1000.

Координаты образуемых земельных участков приведены в текстовой части Проекта межевания территории.



### 3. Формирование земельных участков

На основании статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания разрабатывается в целях определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания выполнен на основе сведений единого государственного реестра недвижимости, полученных в виде кадастрового плана территории №№ 35/ИСХ/2019-508541 от 02.11.2019 г.

Проектом межевания предлагается образование двух земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности до разграничения:

Формируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Для предлагаемых видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков не установлены.

Далее приведены сведения об образуемых земельных участках в виде каталога координат поворотных точек формируемых земельных участков .

#### Каталог координат поворотных точек.

:ЗУ1 , площадь 735 кв.м.		
№точки	Х, м	У, м
н1	351308.62	2183757.16
н2	351302.85	2183769.75
н3	351290.68	2183793.36
н4	351274.26	2183784.89
н5	351272.10	2183782.48
4	351276.19	2183778.86
3	351280.49	2183773.77
2	351289.39	2183758.06
1	351292.71	2183751.84
н6	351294.16	2183749.19
н1	351308.62	2183757.16

:ЗУ2 , площадь 694 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
нЗ	351290.68	2183793.36
1	351272.33	2183822.74
14	351269.77	2183814.39
13	351257.04	2183800.45
12	351253.24	2183795.89
5	351268.31	2183785.85
н5	351272.10	2183782.48
н4	351274.26	2183784.89
нЗ	351290.68	2183793.36

Сведения о границах образуемых земельных участках отображены в графической части проекта межевания территории Лист1 (Чертеж межевания территории).

## **II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Рассматриваемая территория имеет ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, ввиду наличия зон с особыми условиями использования территории.

### **35:22-6.198**

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Зона охраны природных объектов

Водоохранная зона

ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы 15. В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод для удобрения почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; (в ред. Федерального закона от 11.07.2011 N 190-ФЗ) 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

### **35:22-6.203**

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Зона охраны природных объектов

Прибрежная защитная полоса

ВОДНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы 17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями

запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

### **35:22-6.232**

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Зона охраны природных объектов

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### **35:22-6.332**

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Зона охраны природных объектов

Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

В границах рассматриваемой территории отсутствуют особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия.

Сведения о границах существующих земельных участков, границах зон с особыми условиями использования территории и местоположение существующих объектов капитального строительства отражены на чертеже Лист 3 «Чертеж межевания территории с указанием границ зон с особыми условиями использования территории. Масштаб 1:1000»

## ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ