



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

---

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**в районе южной части ул. Сплавщиков п. Неверов Бор Судское сельское поселение 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>10</b>
<b>3. Формирование земельных участков</b>	<b>11</b>
<b>II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>15</b>
<b>III. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>	<b>16</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, Судское сельское поселение, в районе южной части ул. Сплавщиков п. Неверов Бор. Участок проектирования полностью относится к категории земель – земли населенных пунктов. Проектируемый земельный участок расположен в кадастровом квартале 35:22:0203007 .

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 Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района, утвержденный Решением Совета Судского сельского поселения от 18.09.2014 №53

9. Правила землепользования и застройки Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района, утверждены решением Совета Судского сельского поселения от 03.09.2014 № 48 (с внесением изменений решением Муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 14.09.2017 № 370)

Территория проектирования расположена в границах п. Неверов Бор. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района, утверждёнными решением Совета Судского сельского поселения от 03.09.2014 № 48 (с внесением изменений решением Муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 14.09.2017 № 370) 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**

- Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (код 2.1);
- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства (код 2.2);
- Ведение огородничества (код 13.1);
- Блокированная жилая застройка (код 2.3);
- Общее пользование территории (код 12.0);

- Образование и просвещение (код 3.5);
- Здравоохранение (код 3.4);
- Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- Коммунальное обслуживание (код 3.1);

#### Условно разрешенные виды использования

- Бытовое обслуживание (код 3.3);
- Магазины (код 4.4);
- Общественное питание (код 4.6);
- Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5).

#### Вспомогательные виды разрешенного использования

- Строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (столярные мастерские и т.п.), 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).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1

1. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);

СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования Вологодской области»;

другие действующие нормативы и технические регламенты.

2. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии улиц – 5 м.
3. Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов – 3 м.
4. Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц – 5 м.
5. Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек на соседних земельных участках – 6 м.
6. Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома – 3 м.
7. Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м.
8. Минимальное расстояние от границы участка до хозяйственных построек – 1 м.
9. Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м.
10. Максимальная высота здания – 3 этажа
11. Максимальный процент застройки земельного участка индивидуального жилого дома – 20 %.

12. Максимальный процент застройки земельного участка блокированного жилого дома – 30 %.
13. Максимальный процент застройки земельного участка малоэтажного многоквартирного жилого дома – 25 %.
14. Минимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – 0,10 га.
15. Максимальный размер земельного участка индивидуального жилого дома – 0,20 га.
16. Минимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства – 0,04 га.
17. Максимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства – 0,20 га.
18. Минимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,01 га.
19. Максимальный размер земельного участка для ведения огородничества – 0,1 га.
20. К индивидуальным жилым домам допускается пристраивать помещения для скота и птицы при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. Эти помещения должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров от входа в дом.
21. Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к индивидуальному жилому дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.
22. Ограждения земельных участков со стороны улицы должны быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с



обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м. Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным, если иное не предусмотрено правилами землепользования и застройки.

23. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные) и высотой не более 2,0 м.

Целью подготовки проекта межевания является установление границ:

- пяти земельных участков с условно разрешенным видом использования «Среднеэтажная жилая застройка»
- двух земельных участков с основным видом разрешенного использования «Приусадебный участок личного подсобного хозяйства».

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 Судского сельского поселения Череповецкого муниципального района, утверждённого решением Совета Судского сельского поселения от 03.09.2014 № 48 (с внесением изменений решением Муниципального Собрания Череповецкого муниципального района от 14.09.2017 № 370) была включена в границы населенного пункта п. Неверов Бор. Территория проектирования находится в районе южной части ул. Сплавщиков п. Неверов Бор. Расстояние до районного центра Череповца по автодороге — 45 км., расстояние до административного центра п. Суда - 6 км. Ближайшие населённые пункты — д. Леонтьевка, д. Большое Ново.

Площадь территории земельного участка в границах проектирования составила 6,8 га. На проектируемой территории предлагается образование

- пяти земельных участков с условно разрешенным видом использования «Среднеэтажная жилая застройка»
- двух земельных участков с основным видом разрешенного использования «Приусадебный участок личного подсобного хозяйства».

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 № 99/2020/316415329 от 03.03.2020г.

Проектом межевания предлагается образование 7 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 условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка» 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 1295 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
н1	342273.25	2197505.25
2	342255.89	2197519.26
3	342219.56	2197474.29
2	342219.76	2197474.09
1	342232.01	2197463.30
н2	342232.49	2197462.89
н3	342233.41	2197464.13
н4	342236.28	2197461.59
н5	342239.07	2197464.24
н6	342240.73	2197464.57
н1	342273.25	2197505.25

:ЗУ2 , площадь 1415 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
4	342218.65	2197475.19
н7	342202.84	2197489.01
н8	342203.98	2197490.13
12	342198.92	2197494.39
2	342195.14	2197498.10
1	342182.28	2197484.48
18	342177.19	2197479.04
17	342176.42	2197478.07
н9	342162.59	2197460.53
н10	342168.99	2197455.76
н11	342175.94	2197453.97
н12	342196.86	2197454.67
8	342215.40	2197458.83
7	342214.56	2197459.62
6	342209.15	2197464.10
5	342214.33	2197470.37
4	342218.65	2197475.19
:ЗУ3 , площадь 2304 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
н13	342197.66	2197564.00
н14	342183.12	2197575.31
н15	342167.50	2197584.94
н16	342163.26	2197587.11
1	342158.64	2197590.60
16	342152.32	2197582.46
н17	342129.26	2197556.09
н18	342136.34	2197551.13
9	342156.53	2197532.10
4	342163.98	2197526.12
3	342164.77	2197526.49
н19	342166.67	2197524.69
н13	342197.66	2197564.00
:ЗУ4 , площадь 976 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
2	342141.43	2197603.14

н20	342139.62	2197604.03
н21	342126.64	2197613.39
9	342095.34	2197583.50
8	342097.33	2197581.46
7	342099.77	2197580.72
6	342100.81	2197579.68
5	342100.18	2197579.04
4	342101.27	2197577.98
н22	342112.51	2197568.03
13	342112.88	2197568.44
12	342120.41	2197576.86
11	342123.30	2197580.41
10	342125.71	2197578.24
9	342128.11	2197581.03
8	342131.26	2197584.49
7	342133.48	2197582.48
6	342136.24	2197585.51
5	342131.42	2197589.88
4	342134.18	2197592.92
3	342134.18	2197593.78
2	342141.43	2197603.14
:ЗУ5 , площадь 2185 кв.м.		
№точки	Х, м	У, м
6	342016.80	2197701.41
н23	342015.55	2197703.14
н24	341984.39	2197727.01
н25	341959.21	2197697.17
н26	341950.14	2197704.09
н27	341942.43	2197692.61
н28	341969.83	2197670.27
н29	341979.42	2197682.47
9	341994.75	2197669.98
8	341998.62	2197674.40
7	341998.22	2197674.77
6	342016.80	2197701.41
:ЗУ6 , площадь 2888 кв.м.		
№точки	Х, м	У, м
н30	341959.22	2197658.00
н31	341947.38	2197666.68

н32	341934.86	2197677.55
н33	341939.24	2197683.34
н34	341935.43	2197686.22
4	341923.24	2197670.10
3	341910.61	2197647.77
2	341905.86	2197640.47
1	341896.99	2197621.40
н35	341916.45	2197608.56
н36	341931.34	2197599.89
н37	341935.36	2197607.21
н38	341939.00	2197613.87
н39	341949.45	2197632.96
10	341955.09	2197631.13
9	341964.88	2197649.25
8	341963.82	2197653.30
н40	341964.02	2197656.80
н30	341959.22	2197658.00
:ЗУ7 , площадь 318 кв.м.		
№точки	X, м	Y, м
3	341887.95	2197692.05
н41	341878.70	2197698.81
н42	341864.46	2197712.96
9	341855.96	2197717.43
8	341853.81	2197714.87
7	341866.07	2197705.63
6	341860.63	2197697.87
8	341872.69	2197693.30
7	341871.22	2197690.08
6	341874.75	2197688.02
5	341876.74	2197690.90
4	341884.04	2197685.86
3	341887.95	2197692.05

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 зоны с особыми условиями использования территории.

**35:22-6.198**

Тип:

Зона с особыми условиями использования территории

Вид:

Зона охраны природных объектов

Водоохранная зона

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