Автономное учреждение Вологодского муниципального района
«Многофункциональный центр по предоставлению муниципальных и государственных услуг»
(АУ МФЦ ВМР)

160011, Вологодская обл., г Вологда, ул. Герцена, д.63а, оф.408-409,
ИНН/КПП 3525272786/352501001, ОГРН 1123525000081

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЗАСТРОЕННОЙ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ ПО АДРЕСУ:
ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛ, ВОЛОГОДСКИЙ Р-Н, СПАССКОЕ С/П,
П. НЕПОТЯГОВО, Д. 18

Директор Куренкова С.В.

Вологда
2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

А. Пояснительная записка 3

Б. Графический материал: 8

1. Опорный план (план фактического использования территории с элементами планировочной структуры) 9

2. План границ земельных участков 10

3. Чертеж межевания территории 11

4. Основной чертеж, совмещенный со схемой границ зон с особыми условиями использования территории 12

5. В. Исходные данные: 13

1. Постановление Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района «О подготовке проекта межевания территории» №271 от 10.04.2019 года 14

2. Выкопировка из Правил землепользования и застройки 16

А. Пояснительная записка

Проект межевания территории, застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18 разработан АУ МФЦ ВМР в соответствии с:

-Градостроительный Кодекс РФ;

-Водный Кодекс РФ;

-Земельный Кодекс РФ;

-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";

-Федеральный закон от 24.07.2007г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";

-Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

-СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

-Постановление Правительства РФ от 2 февраля 1996г.N 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений»;

-Генеральный план Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района Вологодской области, утвержденный Решением Совета Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района от 28.12.2012 года № 169;

- Правила землепользования и застройки Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района Вологодской области, утвержденные Решением Представительного Собрания Вологодского муниципального района от 28.04.2015 года № 340.

Основанием для разработки проекта межевания территории является Постановление Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района «О подготовке проекта межевания территории» №271 от 10.04.2019 года. Целью подготовки проекта межевания территории является установление границ земельного участка формируемого для эксплуатации многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18 (четырехэтажный многоквартирный дом, построенный в 1980 году, с общей площадью 1 118,2 кв.м.) инвентарный номер 3802.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и застройки территории, а так же разработка решений по координированию и формированию земельного участка.

Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено-сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 35:25:0705040, сведения о котором содержатся в кадастровом плане территории, выданного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра» по Вологодской области» от 25.12.2018 года 35/ИСХ/2018-620412, в связи с тем, что границы и размеры земельных участков, переданных в собственность, владение, пользование юридических и физических лиц, а также государственных и муниципальных земельных участков, с данных в аренду до разработки проекта межевания территории, не подлежат пересмотру.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне ЗН (Зона населенного пункта). Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

Охранная зона объекта: Газопровод - участок ГРП пос. Непотягово протяженностью 2754 м. Адрес объекта: Вологодская область, Вологодский район, п. Непотягово. Зона с особыми условиями использования территории, 35.25.2.179, Приказ Департамента топливно-энергетического комплекса Вологодской области №10 от 02.02.2015г. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного Кодекса Российской Федерации, ограничения в использовании объектов недвижимости в границах охранной зоны указаны в Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878. Чтобы избежать чрезвычайных ситуаций, необходимо строго соблюдать охранные зоны газопроводов. Если же работы планируется проводить в пределах охранной зоны, все свои действия необходимо согласовать с газораспределительной организацией, которая обслуживает данный объект газораспределительной сети.

Охранная зона газораспределительной сети – это территория с особыми условиями использования, устанавливаемая вдоль трасс газопроводов и вокруг других объектов газораспределительной сети в целях обеспечения нормальных условий ее эксплуатации и исключения возможности ее повреждения. Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- вдоль трасс наружных газопроводов на расстоянии 2-х метров с каждой стороны газопровода;

- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности - 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных

участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев;

- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов — на расстоянии 10 метров.

В силу части 1 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189 ФЗ «О введении в действии в Жилищного кодекса Российской Федерации» постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г №12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка по данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции РФ, право собственности на образуемый земельный участок для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18 в связи с нахождением на данном земельном участке многоквартирного жилого дома

(в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012 г. № 289).

Ведомость координат поворотных точек границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18 Система координат: МСК-35

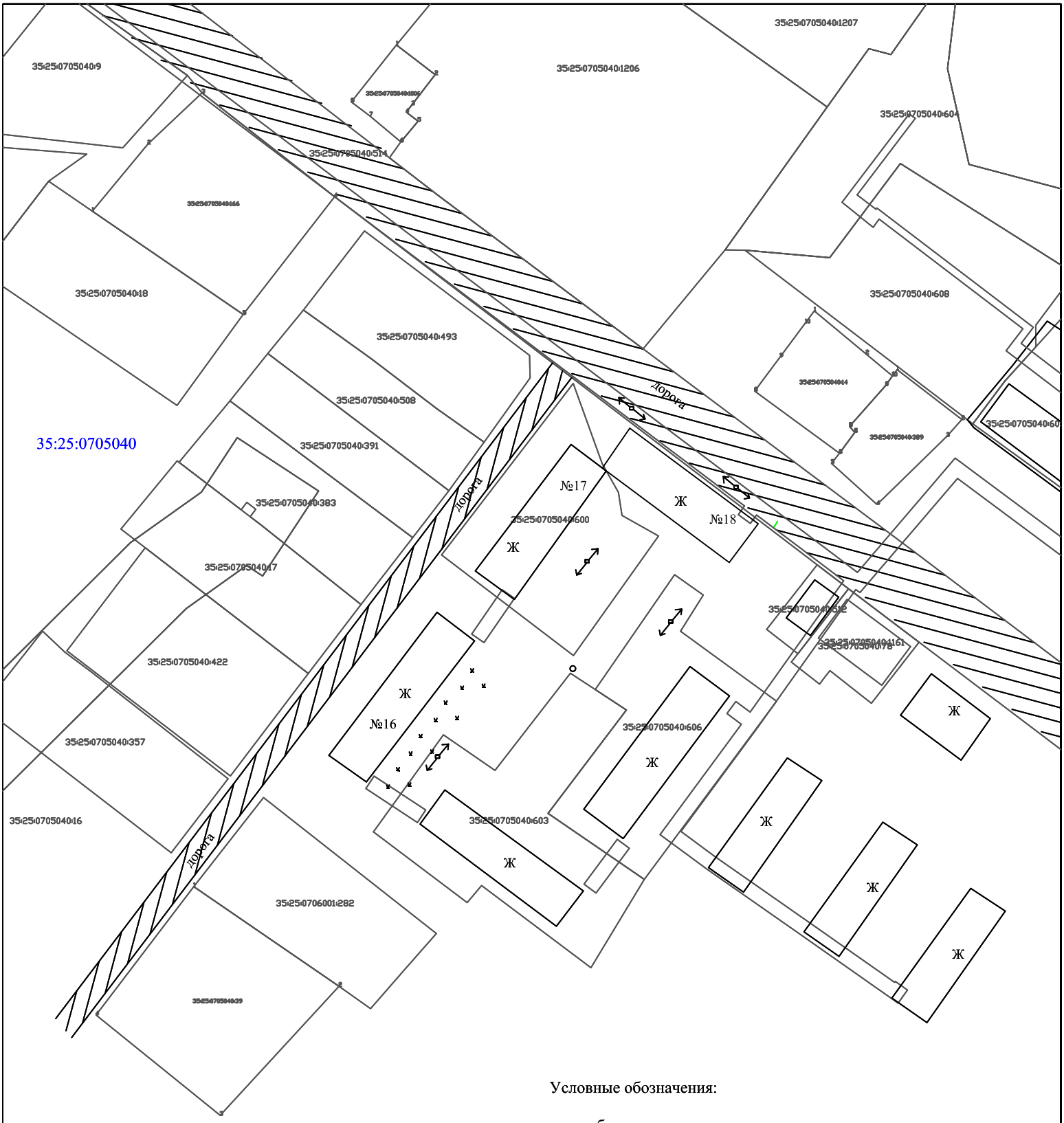
Обозначение участка:	ЗУ1	
Площадь, (кв.м.)	1164.0	
№ точки	X, м	Y, м
1	345067.41	2322310.78
н1	345027.40	2322364.81
н2	345007.58	2322351.43
2	345010.84	2322345.53
3	345016.29	2322337.86
н3	345021.71	2322330.07
4	345026.63	2322333.56
5	345032.13	2322323.80
6	345038.29	2322322.86
7	345045.97	2322318.50
1	345067.41	2322310.78

Определение координат формируемого земельного участка производилось методом Спутниковых геодезических измерений (определений) при помощи геодезической спутниковой аппаратуры EFT M2 GNSS (номер в Государственном реестре средств измерений 63059-16, Свидетельство о поверке № СП 03624199 от 22.03.2019).

Основные характеристики участка:

Обозначение на Чертеже	:ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18
Площадь	1164.0 кв.м.
Вид разрешенного использования	Блокированная жилая застройка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	ЗН "Зона населенного пункта"

Б. Графический материал



Условные обозначения:

-обозначение границы кадастрового квартала

-границы земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН

35:25:0705040:603-обозначение земельного участка со сведениями ЕГРН

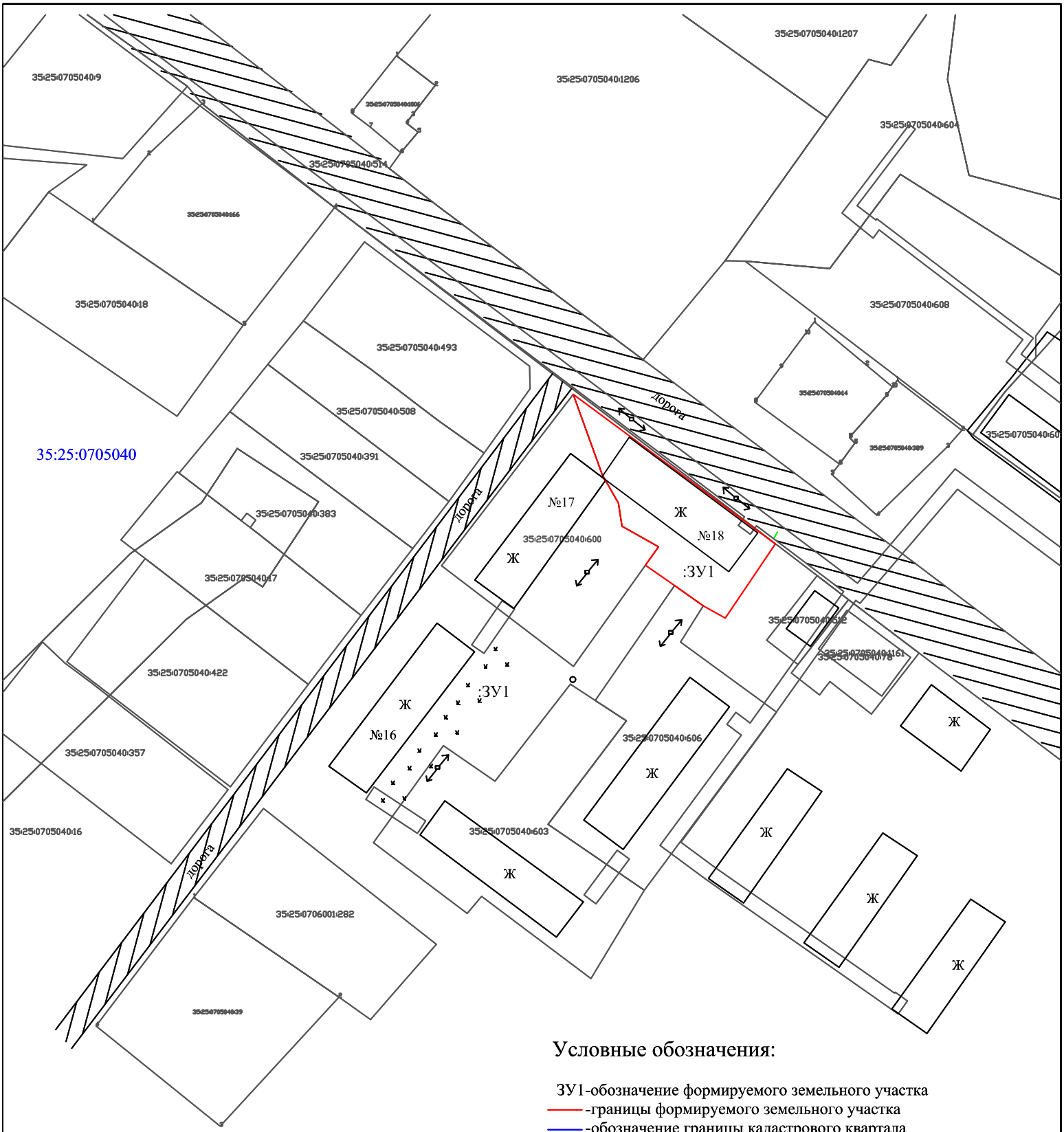
35:25:0705040 -обозначение кадастрового квартала

-проходы, проезды

Изм.	Лист	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18
Составил		Щанников О.Н.		27.05.2019	
Проверил		Куренкова С.В.		27.05.2019	Опорный план
Директор		Куренкова С.В.		27.05.2019	

Стадия	Лист	Листов
П	1	4

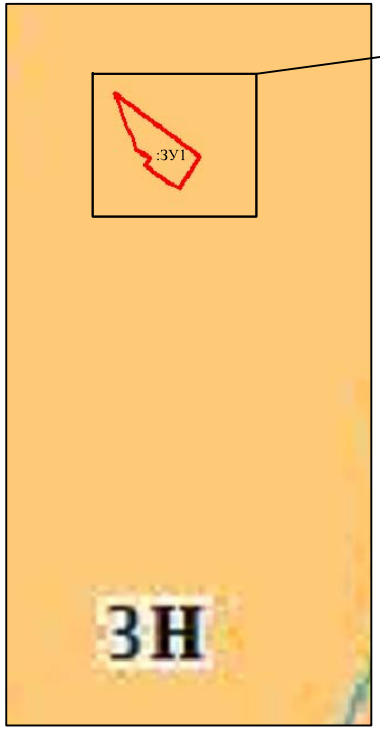
Чертеж земельного участка Масштаб 1:1000	АУ МФЦ ВМР

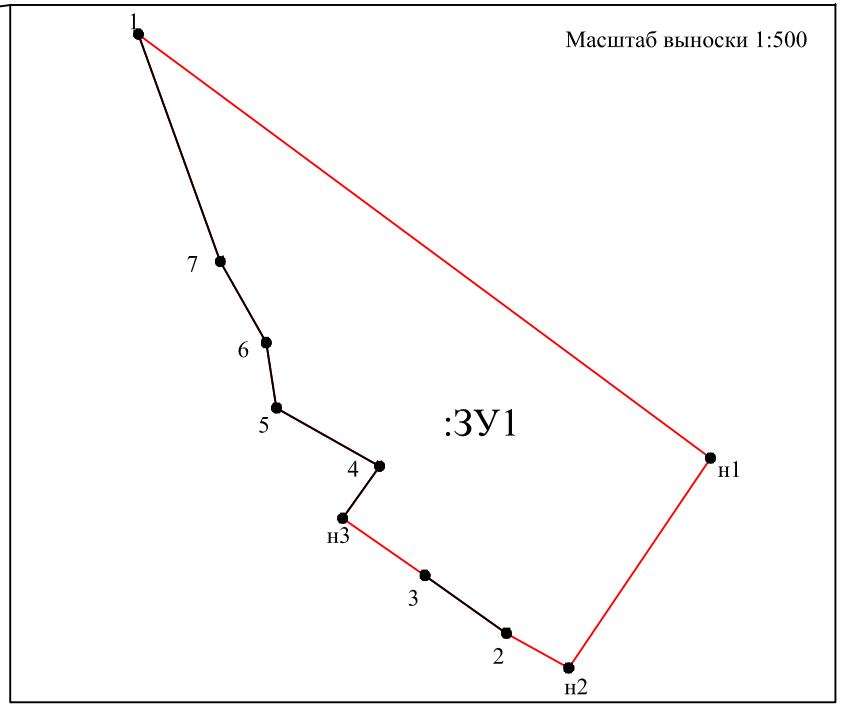


Условные обозначения:

ЗУ1-обозначение формируемого земельного участка
-границы формируемого земельного участка
-обозначение границы кадастрового квартала
-границы земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН
35:25:0705040:603-обозначение земельного участка со сведениями ЕГРН
35:25:0705040 -обозначение кадастрового квартала
-проходы, проезды

Изм.	Лист	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18		
Составил		Щанников О.Н.		27.05.2019			
Проверил		Куренкова С.В.		27.05.2019	План границ земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Директор		Куренкова С.В.		27.05.2019		П	2	4
					Чертеж земельного участка Масштаб 1:1000	АУ МФЦ ВМР		





Основные характеристики земельного участка	
Обозначение на чертеже	ЗУ1
Адрес участка	Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д. 18
Площадь	1164.0 кв.м
Вид разрешенного использования	Блокированная жилая застройка
Категория земель	Земли населенных пунктов
Территориальная зона	ЗН "Зона населенного пункта"

Условные обозначения:

ЗУ1-обозначение формируемого земельного участка

-границы формируемого земельного участка

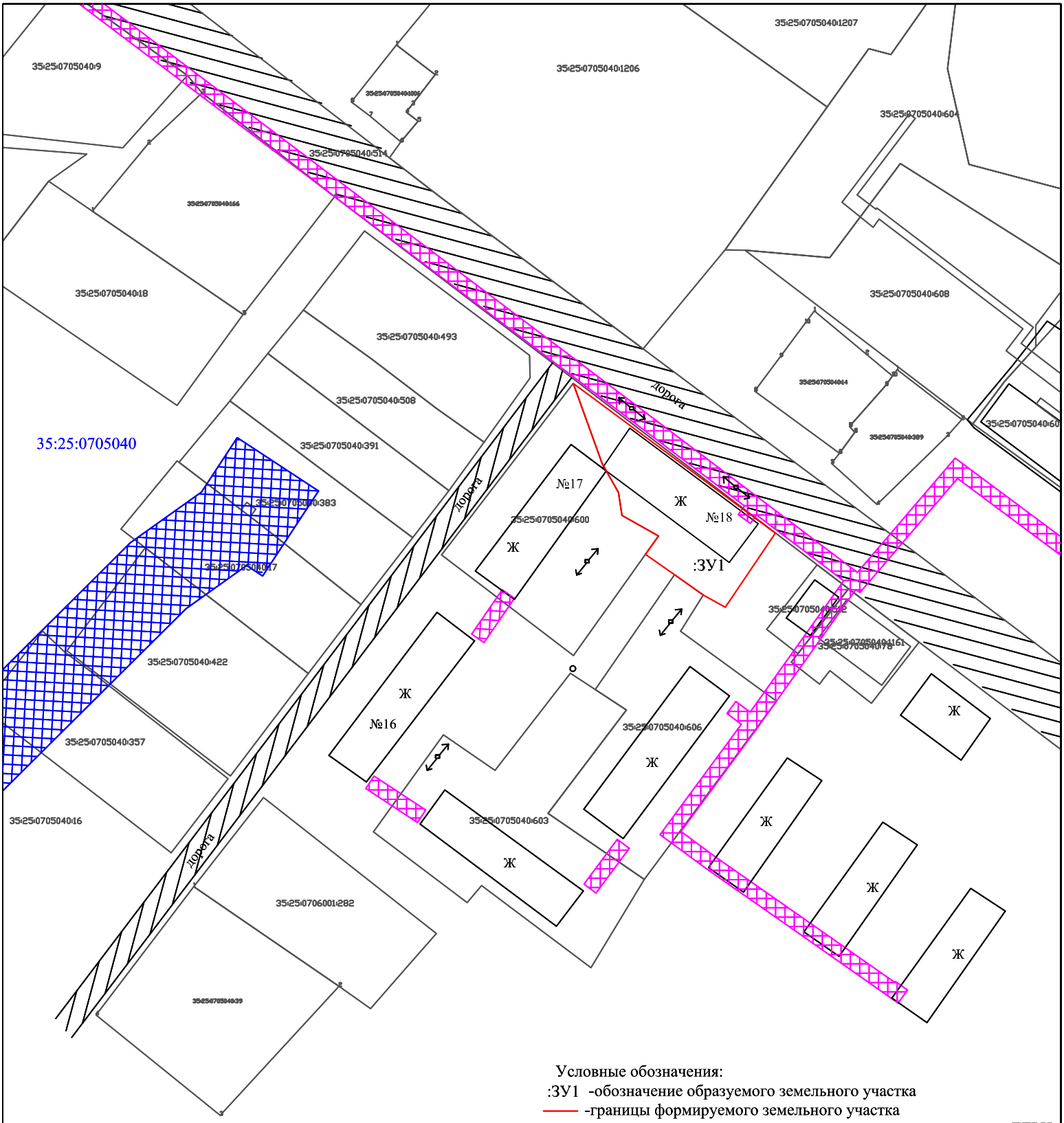
н2 -обозначение характерной точки границ формируемого земельного участка

Территориальные зоны:

- ЗН "Зона населенного пункта"

-Красные линии в пределах ПМТ-отсутствуют;
-Территории объектов культурного наследия в пределах ПМТ-отсутствуют;
-Зоны действия публичных сервитутов в пределах ПМТ-отсутствуют.

Изм.	Лист	ФИО	Подпись	Дата	Проект межевания территории застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.16			
Составил		Щанников О.Н.		27.05.2019				
Проверил		Куренкова С.В.		27.05.2019	Чертеж межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор		Куренкова С.В.		27.05.2019		П	3	4
					Чертеж земельного участка Масштаб 1:500	АУ МФЦ ВМР		



Условные обозначения:

:ЗУ1 -обозначение образуемого земельного участка

-границы формируемого земельного участка

-границы земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН

35:25:0706001:282-обозначение земельного участка со сведениями ЕГРН

35:25:0706001 -обозначение кадастрового квартала

-проходы, проезды

-граница охранной зоны газопровода

-граница охранной зоны линии электропередач

ЗН -Зона населенного пункта

Изм.	Лист	ФИО	Подпись	Дата
Составил		Щанников О.Н.		27.05.2019
Проверил		Куренкова С.В.		27.05.2019
Директор		Куренкова С.В.		27.05.2019

Проект межевания территории застроенной многоквартирным жилым домом по адресу: Вологодская область, Вологодский р-н, Спасское с/п, п. Непотягово, д.18

Основной чертеж, совмещенный со схемой границ зон с особыми условиями использования территории	Стадия	Лист	Листов
	П	4	4
Чертеж земельного участка Масштаб 1:1000	АУ МФЦ ВМР		

B. Исходные данные

АДМИНИСТРАЦИЯ СПАССКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Вологодского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.04.2019 № 271

п. Непотягово

О подготовке проекта
межевания территории

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь порядком подготовки документации по планировке территорий, утвержденным постановлением главы Спасского сельского поселения Вологодского муниципального района 24.02.2009 № 21, Администрация поселения ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о разработке проектов межевания территорий земельных участков под жилыми многоквартирными домами, расположенными по адресам:

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Непотягово, д.16;

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Непотягово, д.18;

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Непотягово, д.21;

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Непотягово, д.45;

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Можайское, д.10;

- Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Можайское, д.13;

2. Утвердить комиссию по осуществлению проверки документации по проектам межевания территорий земельных участков на соответствие требованиям (приложение № 1).

3. Считать утратившим силу постановление Администрации Спасского сельского поселения от 29.03.2019 №233 «О подготовке проекта межевания территории».

4. Постановление подлежит обнародованию и размещению на официальном сайте Спасского сельского поселения spasskoe.com в телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава поселения Р.И. Ваниев

Приложение №1
УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
Спасского сельского поселения
от 10.04.2019 г. № 271

СОСТАВ КОМИССИИ

по осуществлению проверки документации по проектам межевания территорий земельных участков под жилыми многоквартирными домами, расположенными по адресам: Вологодская область, Вологодский район, Спасское сельское поселение, п. Непотягово, д. 16, д.18, д.21, д.45 и п.Можайское, д. 10, д.13 на соответствие требованиям

1. председатель комиссии - глава Спасского сельского поселения.

2. секретарь комиссии – землеустроитель Администрации Спасского сельского поселения.

Члены рабочей группы:

3. Зам. главы Спасского сельского поселения.

4. Зам. главы по финансовым вопросам Администрации Спасского сельского поселения.

5. юрист Администрации Спасского сельского поселения.

6. главный архитектор, начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Вологодского муниципального района (по согласованию).

7.председатель Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации Вологодского муниципального района (по согласованию)

8. представитель Вологодской РЭС (по согласованию)

9. представитель АО «Газпром газораспределение Вологда» (по согласованию)

10. представитель Вологодского филиала ОАО «СЗТ» (по согласованию)

11. представитель ООО « УК Сосны» (по согласованию)

12. представитель ООО «УК Палисад» (по согласованию)

Вид зон	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Допускается или возможно в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
	реконструкции. в границах II и III пояса зоны запрещается: • закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; • закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли	мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля: • размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений; • накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод; • бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова.	
Охранные зоны объектов системы газоснабжения	На участках запрещено: • строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения. • сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями. • разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений. • перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства ГРС.	Виды работ (лесохозяйственные., сельскохозяйственные), не попадающие под перечень ограничений и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0.3 метра, проводятся собственниками . владельцами, пользователями земельных участков в охранной зоне ГРС только при условии письменного уведомления эксплуатационной организации . уведомление подаётся не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.	Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ №878 от 20 ноября 2000г

Вид зон	Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Допускается или возможно в использовании земельных участков и объектов капитального строительства	Основание установления ограничений
	• устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, щелочей и других химически активных веществ. • огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к ГРС для поведения обслуживания и устранения повреждений. • разводить огонь и размещать источники огня. • рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0.3 метра. • открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики. • набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям ГРС посторонние предметы, лестницы. Влезать на них. • самовольно подключаться к ГРС.		
Охранные зоны магистральных трубопроводов	В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности: • перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты; • открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов	Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается: • подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием,	Правила охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992г. № 9; Правила технической эксплуатации

Статья 30. Зона специального назначения

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ТО	Зона размещения отходов	Специальная	12.2	- озеленение и благоустройство территории; - сооружение для обслуживания данной зоны; - производственно-бытовое здание для персонала; - хозяйственное строение; - стоянки для автомобилей.		
КЛ	Зона кладбищ	Ритуальная деятельность	12.1	- озеленение и благоустройство территории; - общественные туалеты; - магазин; - хозяйственное строение (мастерская по изготовлению ритуальных принадлежностей, склад для хранения); - стоянки для автомобилей.	Магазин	4.4

Статья 31. Зона населенного пункта

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ЗН	Зона населенного пункта	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное	2.1	- озеленение и благоустройство	Среднеэтажная жилая застройка	2.5

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
		строительство; размещение дачных домов и садовых домов)		территории; - отдельно стоящий или встроенный в жилой дом гараж или открытая автостоянка; - площадки различного назначения; - хозяйственное строение; - скважина для забора воды; - септик; - колодец.		
		Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	2.2		Гостиничное обслуживание	4.7
		Блокированная жилая застройка	2.3			
		Обслуживание жилой застройки	2.7	- озеленение и благоустройство территории - стоянки для автомобилей.		
		Коммунальное обслуживание	3.1			
		Социальное обслуживание*	3.2			
		Бытовое обслуживание	3.3			
		Здравоохранение**	3.4			
		Образование и просвещение	3.5			
		Культурное развитие	3.6			
		Религиозное использование	3.7			
		Общественное управление	3.8			
		Обеспечение научной деятельности	3.9			
		Ветеринарное обслуживание	3.10			
		Деловое управление	4.1			
		Рынки	4.3			
		Магазины	4.4			
		Банковская и страховая деятельность	4.5			

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
		Общественное питание	4.6			
		Развлечения	4.8			
		Обслуживание автотранспорта	4.9			
		Отдых (рекреация)	5.0			
		Спорт	5.1			
		Природно-познавательный туризм	5.2			
		Охота и рыбалка	5.3			
		Причалы для маломерных судов	5.4			
		Жилая застройка***	2.0			

* За исключением дома ребенка и дома престарелых в территории жилой застройки.
** За исключением санатория и больницы в территории жилой застройки.
*** Жилая застройка - вид разрешенного использования, устанавливаемый для земельных участков, предназначенных только для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Минимальный размер земельного участка должен быть не менее 0,6 га.

Статья 32. Общественно-деловая зона

вид территориальной зоны		основные виды разрешенного использования		вспомогательные виды использования	условно разрешенные виды использования	
		наименование	код	наименование	наименование	код
ОКН	Зона коммерческого назначения	Магазины	4.4	- озеленение и благоустройство территории; - стоянки для автомобилей; - объект инженерной инфраструктуры; - объект транспортной инфраструктуры.		