

ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

г. ЧЕРЕПОВЕЦ

**Проект межевания территории 292 квартала,
ограниченного ул. Суворова, ул. Архангельской, ул.
Белинского, ул. Первомайской в Заягорбском районе**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

Директор

А.С. Журавлев

Кадастровый инженер

М.В.Шашкина

2019 год

СОДЕРЖАНИЕ:

| Раздел | Наименование | Стр. |
|---------------|--|-------------|
| | Материалы по обоснованию проекта | |
| 1 | Общие положения | 3 |
| 2 | Введение. Исходные данные. | 6 |
| 3 | Картографическая обеспеченность | 7 |
| 4 | Цели выполнения проекта межевания | 8 |
| 5 | Границы территорий объектов культурного наследия | 9 |
| 6 | Границы зон с особыми условиями использования территорий | 9 |
| | Приложения | |
| 1 | Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0202003 № 35/ИСХ/2019-106497 от 28.02.2019 | |
| 2 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248055441 от 28.02.2019 | |
| 3 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248058553 от 28.02.2019 | |
| 4 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248053141 от 28.02.2019 | |
| 5 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248053120 от 28.02.2019 | |
| 6 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248061727 от 28.02.2019 | |
| 7 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248061865 от 28.02.2019 | |
| 8 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248060959 от 28.02.2019 | |
| 9 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248182503 от 01.03.2019 | |
| 10 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248037272 от 28.02.2019 | |
| 11 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248038247 от 28.02.2019 | |
| 12 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/253327861 от 28.03.2019 | |
| 13 | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/253331870 от 28.03.2019 | |
| 14 | Правила землепользования и застройки г. Череповца, утв. решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 г. №132 (с изменениями) | |
| | Материалы по обоснованию проекта межевания территории | |
| | Постановление от 18.03.2019 №1028 | |

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения образуемых и изменяемых земельных участков, установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, подлежащих застройке территорий, планируемых для предоставления юридическим лицам для строительства.

Задачами разработки проекта межевания являются обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования на территории квартала в месте строительства объектов;
- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры на данной территории в границах кадастрового квартала;
- формирование границ земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных на территории кадастрового квартала в границах формируемых земельных участков (и их частей);
- установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в данной территориальной зоне.

Особенности подготовки проекта межевания территории.

Основными исходными данными явились кадастровые данные, предоставленные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в виде кадастрового плана территории и сведений об основных характеристиках объектов недвижимости из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в формате xml. Эти данные были использованы в виде векторной и аналитической основы для разработки проекта межевания. Границы земельных участков, права на которые зарегистрированы, учтены при разработке проекта планировки и соответственно проекта межевания, а атрибутивные данные о видах использования земель и о сведениях по правообладателям земельных участков стали материалом для анализа использования территории, а также стали обоснованием для принятия проектных решений.

Существенную роль в вопросе формирования проекта межевания играют ранее зарегистрированные права на земельные участки, которые требуют соблюдения условий по обеспечению правоотношений, а также соблюдения охранных требований. Подготовка проекта межевания осуществляется в составе комплексной разработки проекта планировки территории в границах кадастрового квартала и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные для данной территории кадастрового квартала. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Лесной кодекс Российской Федерации;
5. Гражданский кодекс Российской Федерации;
6. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);

7. Федеральный закон от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» (с изменениями и дополнениями);
8. Федеральный закон от 20.02.1995 г. № 24-ФЗ «Об информации, информатизации и защите информации» (с изменениями и дополнениями);
9. Федеральный закон от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» (с изменениями и дополнениями);
10. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
11. Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
12. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 № 41712).
13. Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. (утверждена Главным управлением Геодезии и картографии при Совете Министров СССР 25.11.1986 г.);
14. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
15. Региональные нормативы градостроительного проектирования Вологодской области, утверждены Постановлением Правительства Вологодской области №338 от 11.04.2016 года (с изменениями).
16. Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные Решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 г. № 132 (с изменениями);

17. Приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 №10 "Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793".

2. ВВЕДЕНИЕ. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ.

Территория подготовки проекта межевания расположена в Заягорбском районе г. Череповца Вологодской области в кадастровом квартале 35:21:0202003 в 292 квартале в границах существующего элемента планировочной структуры.

Проект межевания подготавливается в отношении территории 292 квартала в кадастровом квартале 35:21:0202003 и разработан в соответствии с проектом планировки территории 292 квартала, ограниченного ул. Суворова, ул. Архангельской, ул. Белинского, ул. Первомайской в Заягорбском районе, в соответствии с Постановлением мэрии от 18.03.2019 №1028.

Образуемые земельные участки полностью относятся к категории земель – «земли населенных пунктов».

Разработка проекта межевания территории выполнена в рамках договора № 45Д-2019 от 15.02.2019 г.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал на кадастровый квартал 35:21:0202003 № 35/ИСХ/2019-106497 от 28.02.2019;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248055441 от 28.02.2019;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248058553 от 28.02.2019;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248053141 от 28.02.2019;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248053120 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248061727 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248061865 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248060959 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248182503 от 01.03.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248037272 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/248038247 от 28.02.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/253327861 от 28.03.2019;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2019/253331870 от 28.03.2019.

Данная территория расположена в двух территориальных зонах:

- зона Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

3. КАРТОГРАФИЧЕСКАЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ.

Топографические планы масштаба 1:500 Управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Череповца. Проект межевания территории выполнен с учетом инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Стройгео» в марте 2015 года.

4. ЦЕЛИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Подготовка проекта межевания в отношении территории 292 квартала в кадастровом квартале 35:21:0202003 в соответствии с проектом планировки территории 292 квартала, ограниченного ул. Суворова, ул. Архангельской, ул. Белинского, ул. Первомайской в Заягорбском районе осуществляется для определения границ планируемых к образованию земельных участков для строительства и дальнейшей эксплуатации вновь построенных объектов капитального строительства и для установления границ земельных участков под существующими объектами капитального строительства, с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на территории муниципального образования, определения в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков.

Основными задачами проекта межевания территории 292 кв. в кадастровом квартале 35:21:0202003 г. Череповца с учетом требований к составу, содержанию и порядку подготовки документации по планировке территории, установленных Градостроительным кодексом РФ, являются:

- определение в соответствии с документами территориального планирования или в случаях, предусмотренных законодательством, иными документами, зоны планируемых к размещению объектов;
- формирование границ образуемых земельных участков для строительства и эксплуатации планируемых к размещению объектов;
- формирование границ образуемых земельных участков, предназначенных для размещения объектов общего пользования;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений;
- создание информационного ресурса ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности) в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности.

5. ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

На территории подготовки проекта межевания, расположенной в Заягорбском районе г. Череповца в кадастровом квартале 35:21:0202003 в 292 жилом квартале, границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

6. ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

На территории 292 квартала г. Череповца, расположенного в кадастровом квартале 35:21:0202003, по сведениям ЕГРН установлены в соответствии с законодательством РФ, границы зоны с особыми условиями использования территории – 2 пояс санитарной охраны поверхностного источника хозяйственно-питьевого водоснабжения г. Череповца (из р. Шексны) и 3 пояс зоны санитарной охраны поверхностного источника хозяйственно-питьевого водоснабжения г. Череповца (из р. Шексны).