

**Инв. №  
Экз.**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В  
ЗАЯГОРЬСКОМ РАЙОНЕ (СЕВЕРО-ВОСТОЧНЕЕ 26 МКР).**

**Основная часть**

**2020 г**

## Состав проектной документации

### Проект межевания территории

№ п/п	Наименование документа	Гриф	Лист	Масштаб, формат
I	Основная часть			
1	Текстовая часть			
1.1	Основная часть проекта межевания	н/с		A 4
2	Графическая часть			
2.1	Чертеж межевания территории. Основная часть (1 этап)	н/с	ПМ-1	M 1:2000
2.2	Чертеж межевания территории. Основная часть (2 этап)	н/с	ПМ-2	M 1:2000
2.3	Чертеж межевания территории. Основная часть (3 этап)	н/с	ПМ-3	M 1:2000
2.4	Чертеж межевания территории. Основная часть (4 этап)	н/с	ПМ-4	M 1:2000
II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
1	Текстовая часть			
1.1	Материалы по обоснованию проекта межевания	н/с		A 4
2	Графическая часть			
2.1	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию	н/с	ПМ-1	M 1:2000

В проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.), утвержденный постановлением мэрии от 17.07.2017 №3341 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр) вносятся изменения на основании постановления мэрии г. Череповца от 08.04.2020 № 1466 «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр)».

Проект межевания территории излагается в новой редакции.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

Цель выполнения проекта межевания территории – установление границ незастроенных земельных участков.

При подготовке проектов межевания устанавливаются границы:

– незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

– земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.

## **1. Общие данные**

Площадь территории проекта межевания составляет 67, 0 га.

Рассматриваемая территория проекта планировки входит в границы города Череповец.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Функциональное назначение территориальных зон: зона перспективного индивидуального жилищного строительства и рекреационная зона – скверов, парков, бульваров, садов - создание общественного пространства для размещения объекта социальной инфраструктуры – парка.

Виды использования территории в границах обоснования проекта планировки – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1), парки культуры и отдыха (код 3.6.2), предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), земельные

участки (территории) общего пользования (код 12.0), магазины (код 4.4), благоустройство территории (12.0.2), Улично-дорожная сеть (12.0.1).

В состав территории проектирования входит 353 земельных участка сформированных для индивидуального жилищного строительства, из них 21 земельный участок с кадастровыми номерами: 35:21:0204003:897; 35:21:0204003:874; 35:21:0204003:871; 35:21:0204003:890; 35:21:0204003:887; 35:21:0204003:873; 35:21:0204003:872; 35:21:0204003:906; 35:21:0204003:870; 35:21:0204003:880; 35:21:0204003:896; 35:21:0204003:908; 35:21:0204003:899; 35:21:0204003:891; 35:21:0204003:878; 35:21:0204003:883; 35:21:0204003:884; 35:21:0204003:900; 35:21:0204003:898; 35:21:0204003:904; 35:21:0204003:876 планируются для обмена (согласно статьи 39.21 Земельного кодекса Российской Федерации) с целью создания объекта социальной инфраструктуры – городского парка, участок 35:21:0204003:492 с установленным видом разрешенного использования «спорт».

Участок № 35:21:0204003:492 площадью 20000 м<sup>2</sup> предоставлен в аренду по договору от 27.09.2016 № 14735 ООО «Череповецкий пейнтбольный клуб «Точно в цель» на срок с 15.09.2016 по 14.09.2021.

## **2. Обоснование принятых решений**

В отношении градостроительной деятельности на рассматриваемой территории действуют:

– Генеральный план города Череповца, утвержденный решением Череповецкой городской Думы от 28.11.2006 № 165 «О Генеральном плане города Череповца» (с изменениями);

– Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные Решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 г. №132 «О правилах землепользования и застройки города Череповца» (с изменениями).

Правилами землепользования и застройки города Череповца на рассматриваемом участке установлены территориальная зона – Ж-1 и территориальная зона Р-1.

Градостроительные регламенты для территориальной зоны определены согласно ПЗЗ.

Проект межевания предусматривает создание условий для развития проектируемой территории по следующим основным направлениям:

- 1) развитие территории под индивидуальное жилищное строительство;
- 2) развитие территории в целях размещения объекта социальной инфраструктуры - парка;
- 3) развитие системы транспортных коммуникаций общего пользования в границах проектируемой территории.

## Основные данные и принятые решения

Проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.) в кадастровом квартале 35:21:0204003 разработан в соответствии с проектом планировки территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.) и предусматривает промежуточные этапы формирования земельных участков.

### На первом этапе:

- образование 7 (семи) земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- образование 1 (одного) земельного участка путем объединения 21 (двадцати одного) земельного участка с кадастровыми номерами 35:21:0204003:897, 35:21:0204003:874, 35:21:0204003:871, 35:21:0204003:873, 35:21:0204003:872, 35:21:0204003:870, 35:21:0204003:908, 35:21:0204003:899, 35:21:0204003:878, 35:21:0204003:883, 35:21:0204003:900, 35:21:0204003:876, 35:21:0204003:890, 35:21:0204003:887, 35:21:0204003:906, 35:21:0204003:880, 35:21:0204003:896, 35:21:0204003:891, 35:21:0204003:884, 35:21:0204003:898, 35:21:0204003:904.

Для реализации первого этапа необходимо предусмотреть смену вида разрешенного использования 22 (двадцати двух) земельных участков с текущего «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) на - [парки культуры и отдыха \(код 3.6.2\)](#) , «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0), [Благоустройство территории \(код 12.0.2\)](#)

### На втором этапе:

- образование 1 (одного) земельного участка путем объединения земельного участка с условным номером 35:21:0204003:3У1 и земельного участка 35:21:0204003:903.

### На третьем этапе:

- образование 1 (одного) земельного участка путем объединения земельного участка с условным номером 35:21:0204003:23У1 и земельного участка с условным номером 35:21:0204003:3У2.

### На четвертом этапе:

- образование 1 (одного) земельного участка путем объединения земельных участков с условными номерами 35:21:0204003:33У1, 35:21:0204003:3У6, 35:21:0204003:3У3.

Для реализации четвертого этапа необходимо предусмотреть внесение изменения в правила землепользования и застройки г. Череповца с целью установления на всей территории образуемого земельного участка с условным номером 35:21:0204003:43У1 территориальной зоны Р-1 (зона скверов, парков, бульваров, садов).

Сведения о сформированных земельных участках представлены в таблице.

### Ведомость формируемых земельных участков

**Таблица 1.**

№	Кадастровый (условный) номер	Местоположение (адрес)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м	Вид вещного права	Обременения
1	2	3	4	5	6	7	8
Первый этап:							
1	35:21:0204003:3У1	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Благоустройство территории (код 12.0.2) Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)	105575	-	-

2	35:21:0204003:ЗУ 2	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенного пункта	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)  Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  Благоустройство территории (код 12.0.2)	16863	-	-
3	35:21:0204003:ЗУ 3	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)  Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  Благоустройство территории (код 12.0.2)	83085	-	-
4	35:21:0204003:ЗУ 4	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	коммунальное обслуживание (код 3.1)	100	-	-

5	35:21:0204003:ЗУ 5	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)	30393	-	-
6	35:21:0204003:ЗУ 6	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Благоустройство территории (код 12.0.2)  Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)	6793	-	-
7	35:21:0204003:ЗУ 7	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)  Благоустройство территории (код 12.0.2)	126379	-	-

8	35:21:0204003:3У8	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4)	1860	-	-
Второй этап:							
1	35:21:0204003:23У1	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Благоустройство территории (код 12.0.2)	106374	-	-
Третий этап:							
1	35:21:0204003:33У1	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Благоустройство территории (код 12.0.2)	123237	-	-

Четвертый этап:							
1	35:21:0204003:43 У1	Вологодская область, г.Череповец	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2)  Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)  Благоустройство территории (код 12.0.2)	213115		

Земельные участки образуются в соответствии с проектом планировки территории, в границах следующих зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Череповца, утвержденными Решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 г. № 132 (с изменениями):

- зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, виды разрешенного использования

– для индивидуального жилищного строительства (код 2.1) для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек;

- магазины (код 4.4) - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- коммунальное обслуживание (код 3.1), предназначенный для размещения зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2;

- земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2;

- Благоустройство территории (код 12.0.2) предусматривает размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;

- парки культуры и отдыха (код 3.6.2) . Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя размещение парков культуры и отдыха.

- зона скверов, парков, бульваров, садов Р-1, виды разрешенного использования:

– земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2.

- парки культуры и отдыха (код 3.6.2) . Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя размещение парков культуры и отдыха.

- Благоустройство территории (код 12.0.2) предусматривает размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулируемой застройки) устанавливаются в соответствии с проектом планировки территории.

Публичные сервитуты на территории проектирования не установлены.