

**ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**г. ЧЕРЕПОВЕЦ**

**Проект межевания территории 106 мкр. в Зашекснинском  
районе города Череповца.**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА**

Директор

А.Н. Лужинский

Кадастровый инженер

М.В.Шашкина

2020 год

## СОДЕРЖАНИЕ:

<b>Раздел</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
	<b>Материалы по обоснованию проекта</b>	
<b>1</b>	Общие положения	3
<b>2</b>	Введение. Исходные данные.	6
<b>3</b>	Картографическая обеспеченность	7
<b>4</b>	Цели выполнения проекта межевания	7
<b>5</b>	Границы территорий объектов культурного наследия	8
<b>6</b>	Границы зон с особыми условиями использования территорий	8
	<b>Приложения</b>	
<b>1</b>	Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0501001 №КУВИ-002/2020-19730214 от 10.09.2020г.	
<b>2</b>	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/334078991 от 20.06.2020	
<b>3</b>	Правила землепользования и застройки г. Череповца, утв. решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 г. №132 (с изменениями)	
<b>4</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	
<b>5</b>	Постановление от 16.06.2020 №2325	

## 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 Зашекснинском районе г. Череповца Вологодской области в кадастровом квартале 35:21:0501001 в 106 мкр. в границах существующего элемента планировочной структуры.

Проект межевания подготавливается в отношении территории 106 мкр. в кадастровом квартале 35:21:0501001 и разработан в соответствии с «Проект планировки территории Зашекснинского района (105,106,112 мкр.) г. Череповца», в соответствии с Постановлением мэрии от 16.06.2020 №2325.

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

Разработка проекта межевания территории выполнена в рамках договора № 100Д-2020 от 06.10.2020 г.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0501001 №КУВИ-002/2020-19730214 от 10.09.2020г.;

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости №99/2020/334078991 от 20.06.2020;

Данная территория расположена в трех территориальных зонах:

- зона Ж-4 – зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- зона Ж-3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зона Р-1 - зона скверов, парков, бульваров, садов.

### 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 2018 году.

### 4. ЦЕЛИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Подготовка проекта межевания в отношении территории 106 мкр. в кадастровом квартале 35:21:0501001 в соответствии с «Проект планировки территории Зашекснинского района (105,106,112 мкр.) г. Череповца», 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 106 мкр. в кадастровом квартале 35:21:0501001 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 Зашекснинском районе г. Череповца в кадастровом квартале 35:21:0501001 в 106 мкр., границы территорий объектов культурного наследия не установлены.

#### 6. ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

На территории 106 мкр. г. Череповца, расположенного в кадастровом квартале 35:21:0501001, по сведениям ЕГРН в соответствии с законодательством РФ, границы зоны с особыми условиями использования территории не установлены.