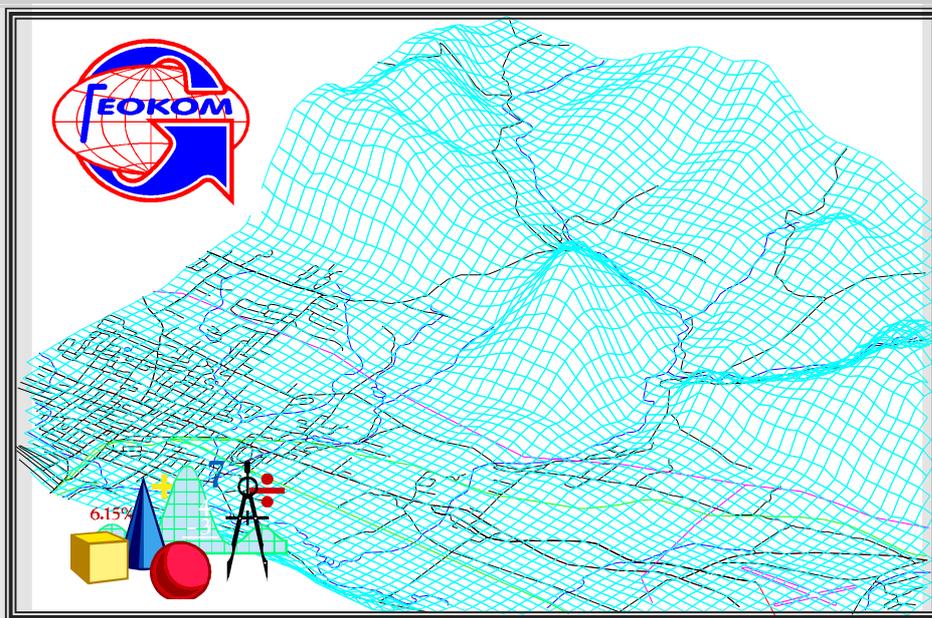


Общество с ограниченной ответственностью «Геоком»
(ООО «Геоком»)

**Проект межевания территории 106 мкр.
по объекту:
«Проект планировки территории
Зашексинского района
(105,106,112 мкр.) г. Череповца»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА.**



Череповец 2018 год



Общество с ограниченной ответственностью
«Геоком»

Мы определяем
пространство!

162608, Россия, Вологодская область, город Череповец, пр. Победы, дом 85 В,
тел. (8202) 20-23-98, факс (8202) 20-23-97, E-mail: geokom@list.ru, www.geokom.info
ОГРН 1153525010209, ИНН/КПП 3528229348/352801001
р/с 40702810884070000639 в Филиале Вологодский Банка ВТБ (ПАО), г. Вологда,
к/с 30101810000000000722 в ГРКЦ ГУ Банка России по Вологодской области, БИК 041909722

ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

г. ЧЕРЕПОВЕЦ

**Проект межевания территории 106 мкр.
по объекту:
«Проект планировки территории Зашексинского района
(105,106,112 мкр.) г. Череповца»**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА.

Генеральный директор
ООО «Геоком»

Т.В. Беляев

Кадастровый инженер
ООО «Геоком»

П.Е. Городничий

2018 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	7
5	Границы территорий объектов культурного наследия	8
6	Границы зон с особыми условиями использования территорий	8
	Приложения	
1	Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0501001 № 35/исх/2018-371675 от 19.08.2018 г. (копия)	9
2	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/186900916 от 25.09.2018 г. (копия)	53
3	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/186900714 от 25.09.2018 г. (копия)	57
4	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/187130324 от 25.09.2018 г. (копия)	62
5	Выписка из Правил землепользования и застройки г. Череповца от 04.10.2018 г.	66
6	Схема расположения объекта	74
7	Картографический материал по инженерно-геодезическим изысканиям	75

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Проект межевания территории – это документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, а также подлежащих застройке территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

Задачами разработки проекта межевания являются обеспечение следующих требований:

- анализ фактического землепользования на территории квартала в месте строительства объекта;

- 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 выписок на земельные участки 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.

Проект межевания территории охватывает земельные участки и земли. 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 государственном кадастре недвижимости» (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 в кадастровом квартале 35:21:0501001 в 106 мкр.

Проект межевания подготавливается в отношении территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 35:21:0501001:4741, 35:21:0501001:6789 и 35:21:0501001:101, а также земель кадастрового квартала 35:21:0501001 в 106 мкр., в соответствии с Постановлением мэрии г. Череповца от «20» июля 2018 г. № 3315 «О внесении изменений в проект планировки территории Зашекснинского района (105, 106, 112 мкр.) г. Череповца в отношении 106 мкр. и разработке проекта межевания территории 106 мкр.».

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

Разработка проекта межевания территории выполнена в рамках договора № 69/2018 от 24.09.2018 г.

Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0501001 № 35/исх/2018-371675 от 19.08.2018 г.

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/186900916 от 25.09.2018 г. (земельный участок с кадастровым номером 35:21:0501001:4741);

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/186900714 от 25.09.2018 г. (земельный участок с кадастровым номером 35:21:0501001:6789);

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2018/187130324 от 25.09.2018 г. (земельный участок с кадастровым номером 35:21:0501001:101);

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 ОАО «ВологдаТИСИЗ» Вологодское производство в декабре 2017 года.

4. ЦЕЛИ ВЫПОЛНЕНИЯ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.

Подготовка проекта межевания территории 106 мкр. на территории кадастрового квартала с кадастровым номером 35:21:0501001 по объекту: «Проект планировки территории Зашекснинского района (105,106,112 мкр.) г. Череповца» осуществляется в целях формирования границ земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации объектов, с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на территории муниципального образования, определение 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;

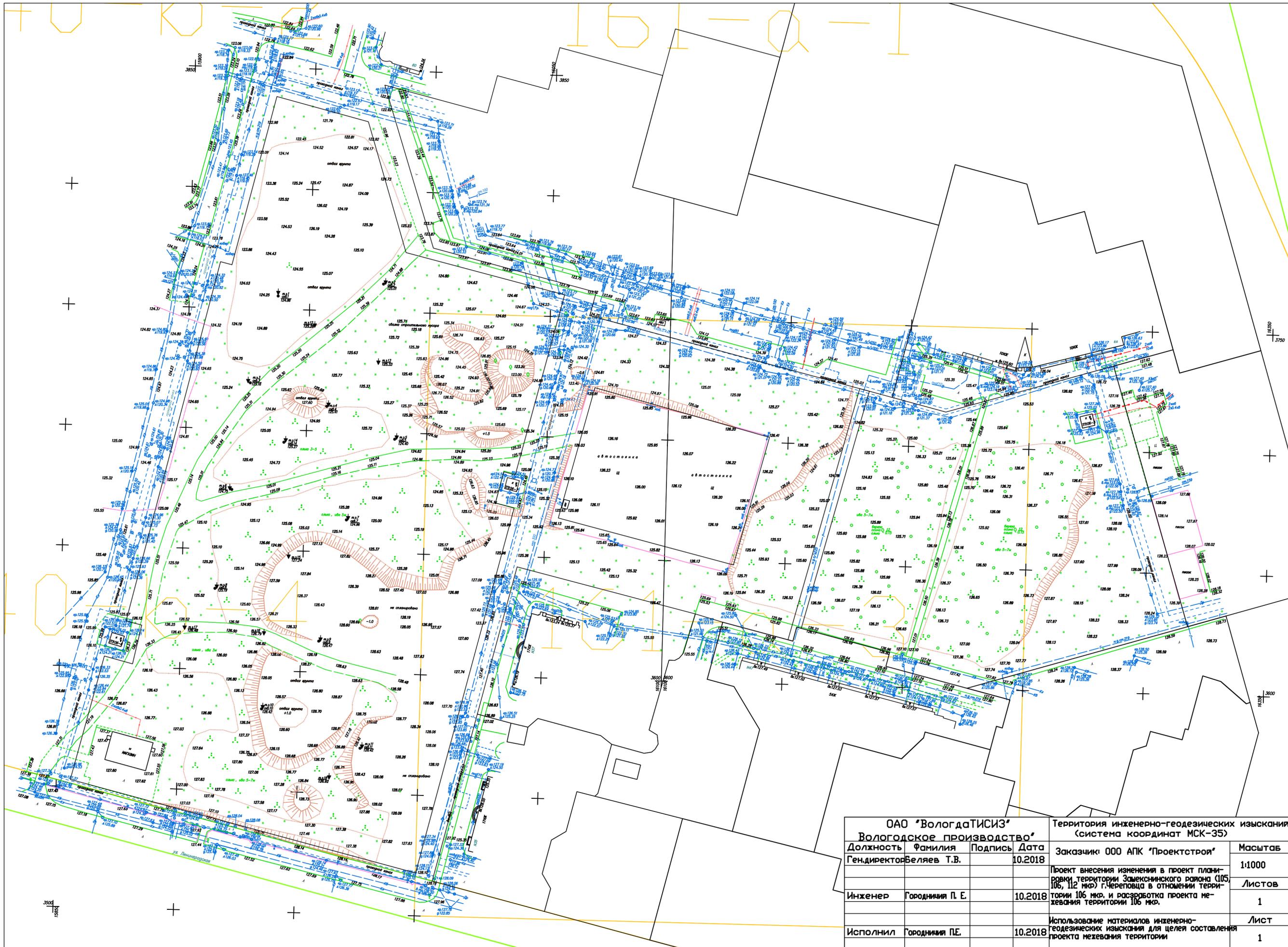
- создание информационного ресурса ИСОГД (информационная система обеспечения градостроительной деятельности) в виде базы пространственных и иных данных об объектах градостроительной деятельности.

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., не установлены объекты культурного наследия.

6. ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

Границы зон с особыми условиями использования территорий в отношении 106 мкр., расположенного в кадастровом квартале 35:21:0501001 г. Череповца, устанавливаются в соответствии с проектом планировки территории, выполненным ООО «Архитектурно-проектная компания «Проектстрой».



ОАО "ВологдаТИСИЗ" Вологодское производство			Территория инженерно-геодезических изысканий (система координат МСК-35)		
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Заказчик: ООО АПК "Проектстрой"	Масштаб
Гендиректор	Беляев Т.В.		10.2018	Проект внесения изменения в проект планировки территории Завьякинского района (105, 106, 112 мкр.) г.Череповец в отношении территории 106 мкр. и разработка проекта межевания территории 106 мкр.	1:1000
Инженер	Городничий П. Е.		10.2018		1
Исполнил	Городничий П.Е.		10.2018	Использование материалов инженерно-геодезических изысканий для целей составления проекта межевания территории	Лист 1