



ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОД ЧЕРЕПОВЕЦ

МЭРИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

25.08.2020 № 3432

О внесении изменений
в постановление мэрии города
от 17.07.2017 № 3341

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом города Череповца, протоколом общественных обсуждений, заключением о результатах общественных обсуждений

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести изменения в постановление мэрии города от 17.07.2017 № 3341 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.)» (в редакции постановления мэрии города от 04.07.2018 № 3056), изложив проект планировки и проект межевания территории в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.) в новой редакции:

- проект планировки территории (приложение 1);
- проект межевания территории (приложение 2).

2. Постановление подлежит опубликованию и размещению на официальном интернет-портале правовой информации г. Череповца.

Мэр города

В.Е. Германов

УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
от 25.08.2020 № 3432
(приложение 1)

Проект планировки территории
в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.)

1. Положение о характеристиках планируемого размещения
объектов капитального строительства

1.1. Положение о размещении объектов капитального строительства

Проектируемая территория ограничена с севера – зоной индивидуальной жилой застройки по улице Космонавта Беляева, с востока – городской чертой, с юга – проспектом Победы, с запада – улицей, пересекаемой 1-3 Южными проездами.

В настоящее время участок свободен от застройки и предназначен для нового строительства.

Объекты культурного наследия на проектируемом участке отсутствуют.

Транспортная доступность территории обеспечивается сравнительно небольшими расстояниями до центральной части г. Череповца (6 км) и объектов обслуживания городского значения.

На территории малоэтажной жилой застройки для многодетных семей планируется создание общественного пространства для размещения объекта социальной инфраструктуры – парка. Парковая зона расположена в центральной части проектируемой территории и занимает ориентировочно 23,3 га.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 67,0 га.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства
жилого назначения

Проектом предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов до 3 этажей с приусадебным участком общей площадью 160 м² каждый (функциональный и уютный дом с дневной зоной, расположенной со стороны входа Z128: <http://z500proekty.ru/projekt/z128.html>; версия проекта Z28 с небольшими изменениями в планировке, современным дизайном фасадов Z28 v2: http://z500proekty.ru/projekt/z28_v2.html).

При средней жилищной обеспеченности 28 м²/чел., общий объем жилищного фонда составит 52,96 тыс. м². Таким образом, при средней площади жилого дома 160 м², количество жилых домов составит 331 единицу.

1.3. Характеристика объектов капитального строительства
общественно-делового назначения

Проектом предусмотрено размещение объектов, обслуживающих население:
- на смежной территории 26 микрорайона:

- дошкольные образовательные учреждения – 4 объекта;
 - общеобразовательные учреждения – 2 объекта;
 - учреждения дополнительного образования – 4 объекта;
 - учреждение здравоохранения (поликлиника) – 1 объект;
 - спортивные сооружения и объекты – 6 объектов;
 - объекты торговли и общественного питания – 8 объектов;
 - административно-деловые учреждения – 4 объекта,
- на проектируемой территории:

многофункциональный центр, состоящий из магазина товаров повседневного спроса с площадью торгового зала 550 м² (проект двухэтажного магазина М-100-03: <http://garant02.ru/proekty-magazinov.html>), предприятия бытового обслуживания; аптека.

1.4. Планируемая плотность и параметры застройки территории

Коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки рассчитан согласно СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

Площадь застройки индивидуальными жилыми домами: $160 \times 331 = 52960 \text{ м}^2$.

Площадь застройки объектами социально-бытового обслуживания - магазин товаров повседневного спроса – 356 м².

Площадь застройки объектами коммунального обслуживания – 200 м².

Общая площадь застройки – 53516 м².

Коэффициент застройки $K_z = 53516 / 670315 = 0,07$.

Коэффициент плотности застройки (максимальная этажность застройки – 3 этажа) $K_{пл.з} = (53516 \times 3) / 670315 = 0,23$.

1.5. Система транспортного обслуживания

Основной въезд на проектируемую территорию будет осуществляться с ул. К. Беляева и в перспективе - с продолжения пр-кта Победы.

Основные параметры улиц в проектируемой застройке:

- магистральные улицы районного значения – ширина в красных линиях – 40 м, ширина проезжей части – 7 м, ширина тротуаров – 3 м;

- улицы местного значения – ширина в красных линиях – 20 м, ширина проезжей части – 6 м, ширина тротуаров – 1,5 м.

Общая протяженность улиц и проездов составит 7,2 км, из них:

- улицы районного значения – 0,6 км;

- улицы в жилой застройке – 6,6 км.

Тротуары вдоль проезжих частей прокладываются с двух сторон от дороги. Ширина пешеходной части тротуара устанавливается в зависимости от категории улицы: магистральные – 3 м, улицы в жилой застройке – 1,5 м.

Общая площадь тротуаров – 21237 м².

Общая протяженность велосипедной дорожки составляет 1,2 км.

Вместимость стоянок временного хранения автомобилей составляет 10 машино-мест.

Заданием на проектирование парковой территории будут определены дополнительные места для стоянок временного хранения автомобилей.

1.6. Система инженерного обеспечения

1.6.1. Водоснабжение.

Водоснабжение вновь проектируемой застройки будет осуществляться от существующего водовода диаметром 110 мм, находящегося в районе ул. К. Беляева.

Система водоснабжения – объединённая хозяйственно-питьевая, противопожарная.

Водоснабжение площадок нового строительства предполагается осуществлять прокладкой новых водопроводных сетей из полиэтиленовых труб ПЭ100 SDR17 по ГОСТ18599-2001, длиной 6,7 км.

Водопроводная сеть проектируется кольцевой, с установкой пожарных гидрантов и запорной арматуры. На вводе в каждое здание устанавливается водомерный узел.

1.6.2. Водоотведение.

Водоотведение площадки нового строительства предлагается осуществлять путем прокладки новой самотечной канализационной сети длиной 6,7 км.

Проектом предусматривается полная раздельная система канализации с самостоятельными сетями и сооружениями бытовой и дождевой канализации.

Бытовые сточные воды самотёком поступают в запроектированную канализационную насосную станцию, откуда по двум напорным трубопроводам отводятся в канализационный коллектор диаметром 400 мм (согласно техническим условиям).

1.6.3. Дождевая канализация.

Дождевая канализация проектируется закрытого типа.

Проектом предлагается организация системы водоотведения поверхностного стока путем строительства уличных коллекторов с направлением стоков в канализационную насосную станцию и далее по двум напорным трубопроводам – в коллектор диаметром 400 мм, аналогично хозяйственно-бытовой канализации (согласно техническим условиям).

Протяженность самотечной дождевой канализации составит 6,7 км.

Протяженность напорной дождевой канализации от точки подключения до КНС – 1,0 км.

1.6.4. Газоснабжение. Теплоснабжение.

Газоснабжение планируемой территории предусматривается от проектируемого газопровода среднего давления $P \leq 0,3 \text{ МПа}$ диаметром 159 мм, проходящего по продолжению проспекта Победы.

Протяженность газопровода среднего давления – 9,1 км.

1.6.5. Электроснабжение.

Покрытие электрических нагрузок территории проектируемого квартала будет осуществляться от существующих сетей 10 кВ.

Распределение электроэнергии по потребителям будет осуществляться от блочной комплектной трансформаторной подстанции (2БКТП 10/0,4 кВ).

Общая протяженность линий электропередачи в микрорайоне, составляет:

– КЛ – 10 кВ – 0,43 км;

– ВЛ- 0,4кВ – 7,34 км;

– КЛ-0,4 кВ – 1,04 км.

1.6.6. Связь и информатизация.

Количество абонентов микрорайона составит порядка 336, в том числе в жилой застройке 331 и в общественном здании порядка 5.

Основные мероприятия:

- строительство двухотверстной телефонной канализации от ближайшего существующего телефонного колодца до вводов в проектируемые ОРШ с прокладкой в ней волоконно-оптических кабелей – 5,6 км;
- установка оптических распределительных шкафов – 1 шт.;
- строительство телефонной канализации по улицам и проездам микрорайона – 4,9 км.

Для радиофикации микрорайонов необходимо проложить в телефонной канализации кабель МРМПЭ от ОУС и произвести установку абонентских трансформаторов в жилых домах и объектах микрорайонов – 12,6 км.

1.7. Озеленение и благоустройство

Общая площадь озелененных территорий общего пользования проектируемой территории составит 30,4 га (включая парковую зону 23,3 га), что соответствует нормативной обеспеченности озелененными территориями общего пользования – не менее 6 м² на человека.

Создание парка необходимо для увеличения норматива обеспеченности озелененными территориями общего пользования в Заягорбском районе.

Согласно таблице 6.2 местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Череповецкой городской Думы от 26.12.2017 № 231, суммарную площадь озелененных территорий общего пользования следует принимать не менее 16 м²/чел., из них площадь озелененных территорий общего пользования (парков, садов, бульваров, скверов): общегородских - 10 м²/чел., жилых районов - 6 м²/чел.

Согласно материалам по обоснованию Генерального плана, утвержденного решением Череповецкой городской Думы от 28.11.2006 № 165 суммарная площадь общегородских озелененных территорий составляет 4,6 м² на одного человека (современное использование территорий) по городу.

При этом существующая обеспеченность озелененными территориями в Заягорбском районе составляет 2,6 м²/чел. Создание новой парковой зоны позволит увеличить данный норматив до 5,1 м²/чел.

В проектируемой жилой застройке размещаются площадки дворового благоустройства:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 1344 м²;
- для отдыха взрослого населения – 970 м²;
- для занятий физкультурой – 1762 м²;
- для выгула собак – 805 м².

2. Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. Первая очередь освоения

1) мероприятия по развитию жилищного фонда – (строительство индивидуальных жилых домов с приусадебным участком - 331 дом);

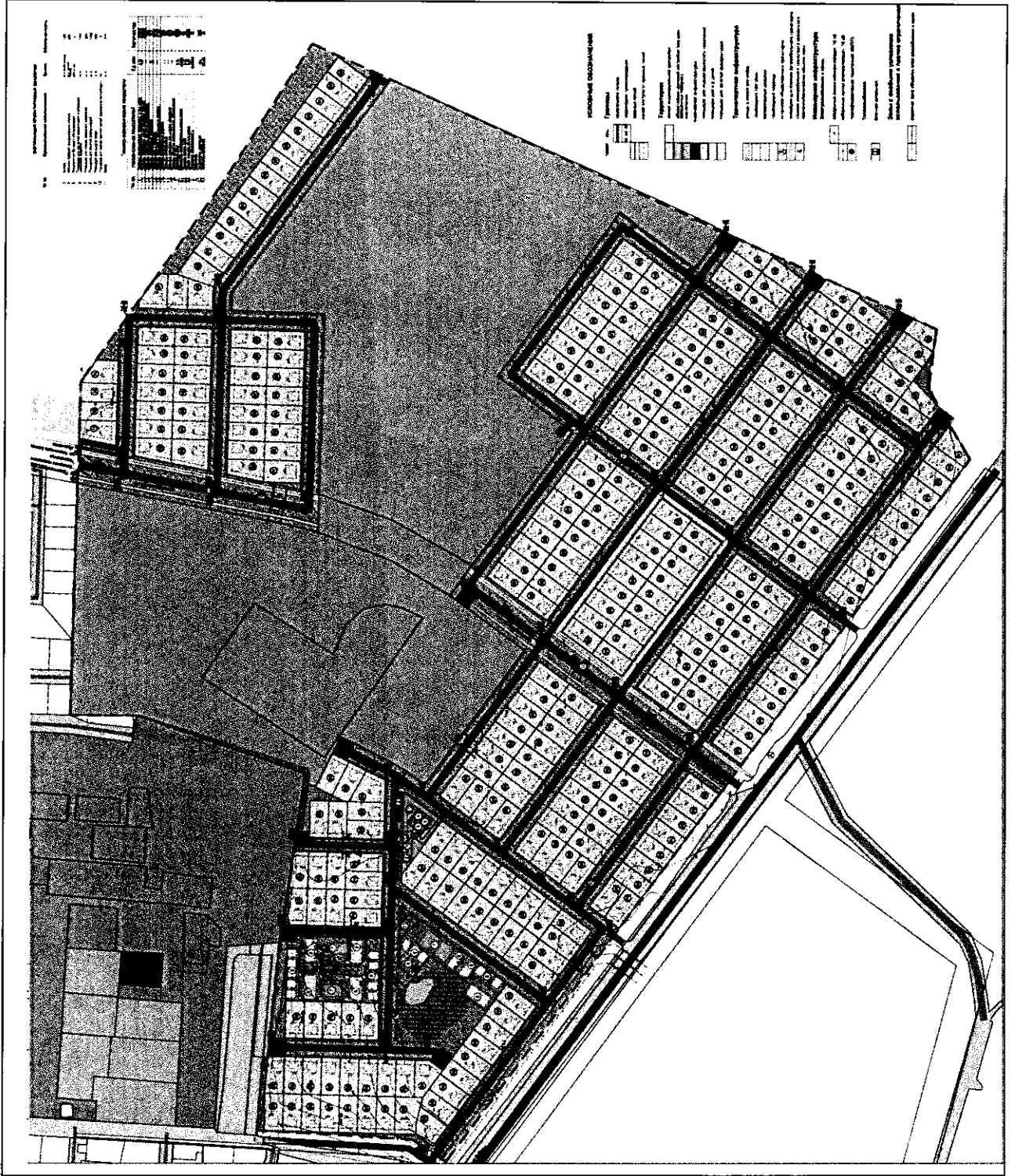
2) мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры (строительство улиц и проездов строительство велосипедных дорожек, тротуаров, автостоянок временного хранения);

- 3) мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры;
- 4) инженерная подготовка и вертикальная планировка;
- 5) мероприятия по озеленению и благоустройству территории;
- 6) мероприятия по охране почвенного покрова и санитарной очистке территории (размещение мусорных контейнеров, размещение контейнерных площадок);
- 7) мероприятия гражданской обороны.

2.2. Вторая очередь освоения

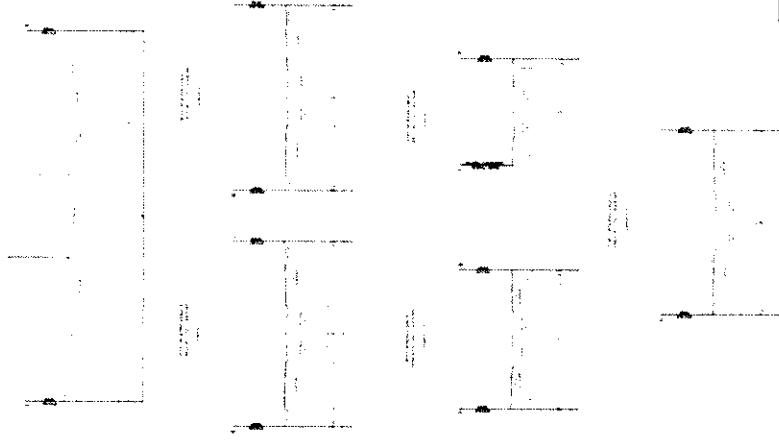
- 1) мероприятия по развитию парковой зоны - общей площадью 23,3 га:
 - обустройство городской парковой зоны, в том числе с выполнением мероприятий по сохранению и преобразованию в парк части существующих зеленых насаждений;
 - мероприятия по благоустройству территории:
 - строительство тротуаров (отсыпка гранитной крошкой, деревянное мощение, иные виды покрытий);
 - строительство входной группы;
 - строительство площадок для отдыха;
 - строительство детских площадок;
 - веревочный парк;
 - размещение беседок для тихого отдыха;
 - размещение нестационарных туалетов;
- 2) мероприятия по охране почвенного покрова и санитарной очистке территории (размещение мусорных контейнеров, размещение контейнерных площадок);
- 3) мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры.

Основной чертеж проекта планировки территории



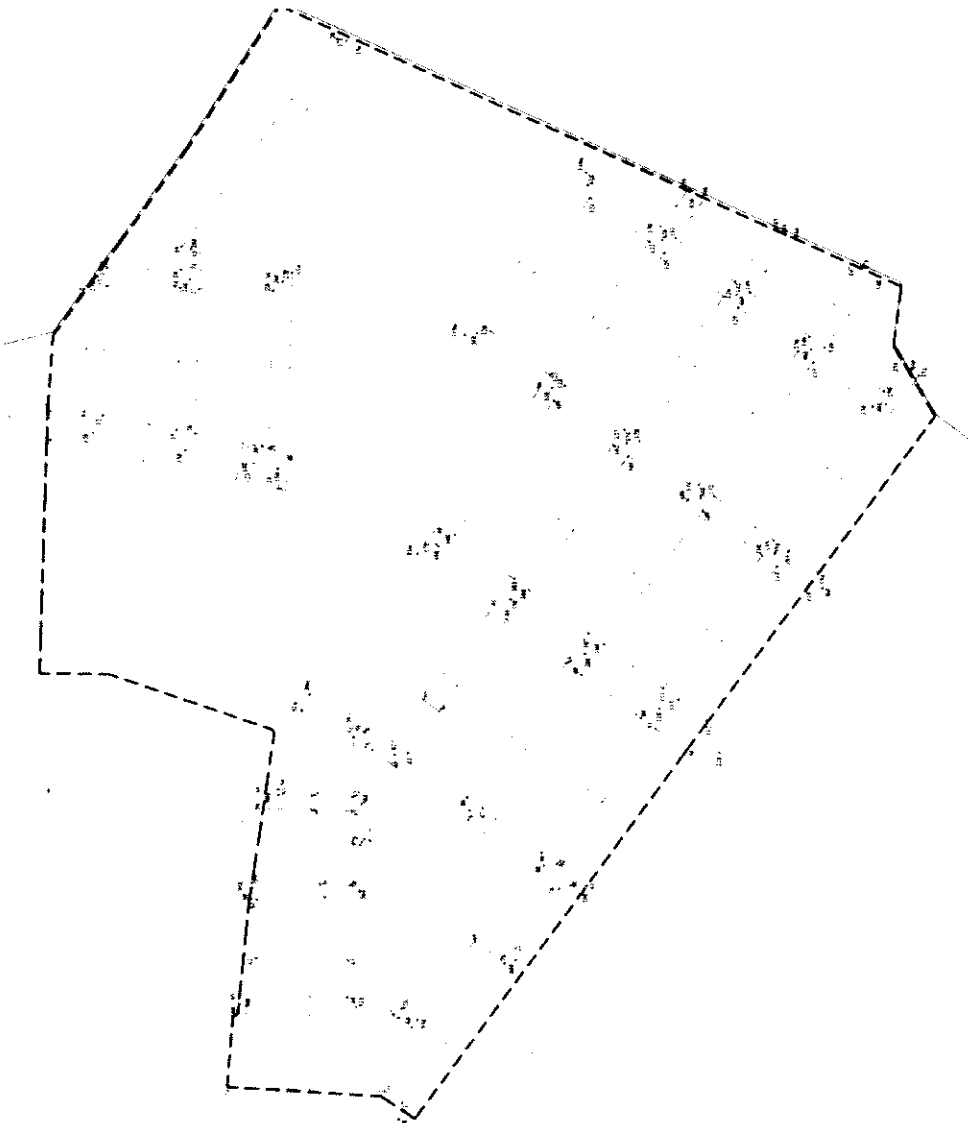
Разбивочный чертеж красных линий

Поперечные профили улиц и проезда (с раскладкой инженерных сетей)
М 1:100



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница красной линии
- граница газопровода
- граница канализации
- граница водопровода
- граница теплотрассы
- граница линий связи
- граница линий электроснабжения



УТВЕРЖДЕН
постановлением мэрии города
от 25.08.2020 № 3432
(приложение 2)

Проект межевания территории
в Заягорбском районе (северо-восточнее 26 мкр.)

1. Общие данные

Площадь территории проекта межевания составляет 67, 0 га.

Рассматриваемая территория проекта планировки входит в границы города Череповца.

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 статье 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 м² 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»;

- Правила землепользования и застройки города Череповца, утвержденные Решением Череповецкой городской Думы от 29.06.2010 №132 «О правилах землепользования и застройки города Череповца».

Правилами землепользования и застройки города Череповца на рассматриваемом участке установлена территориальная зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и территориальная зона скверов, парков, бульваров, садов (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.

3. 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 вида «Для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) на вид - «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:ЗУ1 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:ЗУ1 и земельного участка с условным номером 35:21:0204003:ЗУ2.

Сведения о сформированных земельных участках представлены в таблице.

4. Ведомость формируемых земельных участков

Таблица

№	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:ЗУ1	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:ЗУ2	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)	16863	-	-
3	35:21:0204003:ЗУ3	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:ЗУ4	Вологодская область, г. Череповец	Земли населенных пунктов	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	100	-	-
5	35:21:0204003:ЗУ5	Вологодская область, г. Череповец	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) Улично-дорожная сеть	30393	-	-

№	Кадастровый (условный) номер	Местоположение (адрес)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Вид вещного права	Обременения
				(код 12.0.1)			
6	35:21:0204003:ЗУ6	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:ЗУ7	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:ЗУ8	Вологодская область, г. Череповец	Земли населенных пунктов	Магазины (код 4.4)	1860	-	-
Второй этап:							
1	35:21:0204003:ЗУ1	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:ЗУ1	Вологодская область, г. Череповец	Земли населенных пунктов	Парки культуры и отдыха (код 3.6.2) Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	123237	-	-

№	Кадастровый (условный) номер	Местоположение (адрес)	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Вид вещного права	Обременения
				12.0) Благоустройство территории (код 12.0.2)			

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):

- 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 м²;

«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;

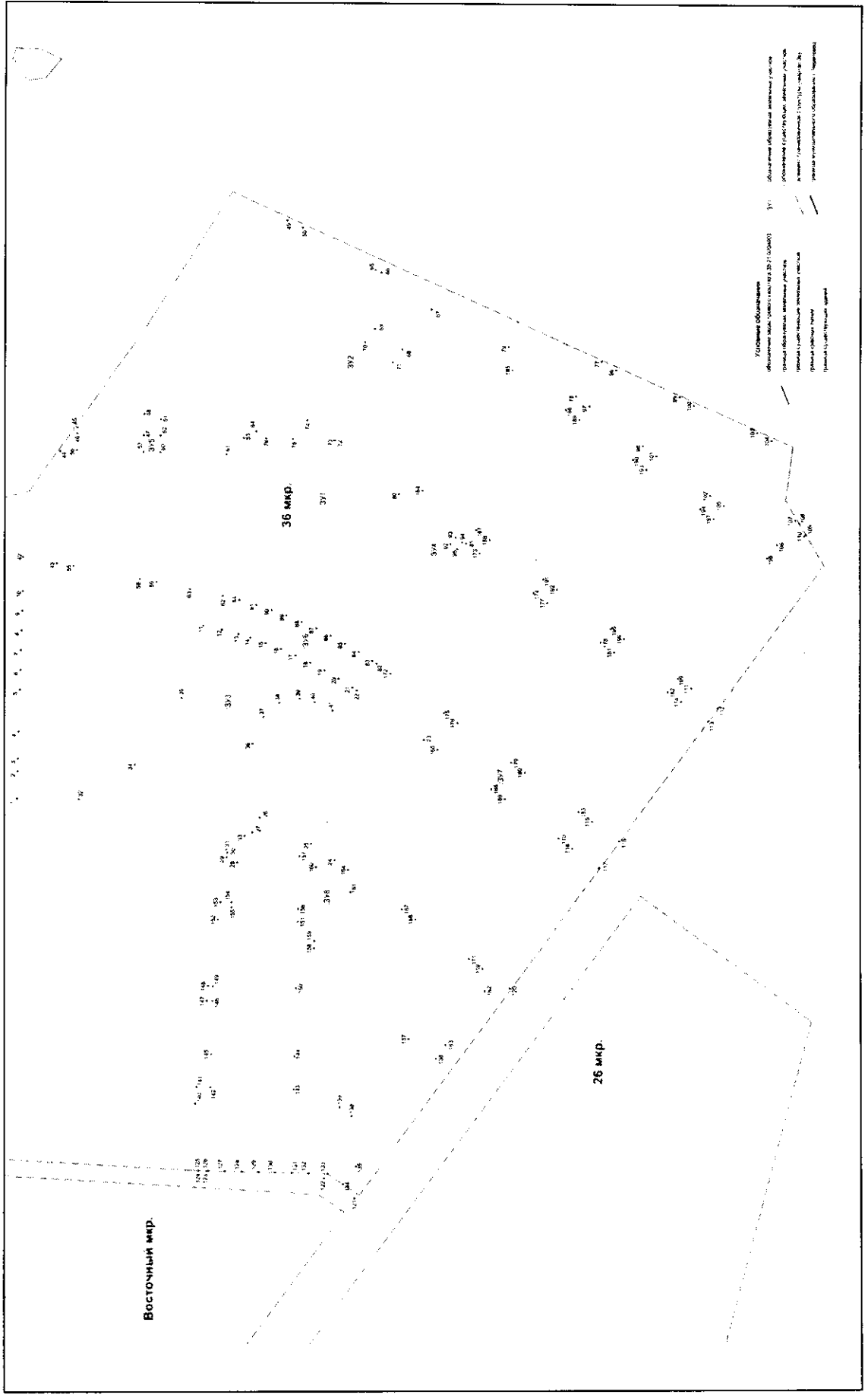
«Парки культуры и отдыха» (код 3.6.2) - содержание данного вида разрешенного использования включает в себя размещение парков культуры и отдыха;

«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.

Чертеж проекта межевания территории (1 этап)



Чертеж проекта межевания территории (2 этап)

