

МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ И  
ТЕХНОЛОГИЙ»

Набережная 29 «Д», г. Череповец, 162622, тел.(8202) 55 15 25, факс (8202) 55 67 86 e-mail:  
[cmirit@cherepovetscity.ru](mailto:cmirit@cherepovetscity.ru)

---

ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

г. ЧЕРЕПОВЕЦ

**Внесение изменений в проект межевания территории**  
**«Северная объездная дорога»**  
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Директор

А.Н. Лужинский

Кадастровый инженер

М.В.Шашкина

2022 год

<b>Раздел</b>	<b>Наименование</b>	<b>Стр.</b>
	<b>Текстовая часть</b>	
1	Пояснительная записка	3
	<b>Графическая часть</b>	
2	Материалы по обоснованию проекта межевания	

## **1. Пояснительная записка**

Проект межевания территории «Внесение изменений в проект межевания территории «Северная объездная дорога»» разработан МАУ «ЦМИРиТ» на основании постановления мэрии города Череповца № 3437 от 23.08.2021 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории линейного объекта «Северная объездная дорога» в отношении проекта межевания».

В границах зоны планируемого размещения линейного объекта присутствует ранее утвержденная документация по планировке территории, в соответствии с которой планируется строительство объектов капитального строительства.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Обоснование определения границ зон планируемого размещения линейного объекта «Северная объездная дорога» обусловлено красными линиями, объектами улично-дорожной сети в соответствии со своим функциональным назначением, и обеспечивают нормируемые условия эксплуатации проектируемого линейного объекта.

В пределах проектируемой территории отсутствуют существующие и строящиеся объекты капитального строительства, а также не предусматривается строительство зданий и сооружений для функционирования линейного объекта.

Внесение изменений в проект межевания территории «Северная объездная дорога» подготовлено на основании Проекта планировки и межевания территории «Северная объездная дорога» 1160-ППиМ,

разработанного ЗАО «Вологдакокконсульт» в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией.

Для разработки проекта межевания территории были использованы материалы инженерно-геодезических изысканий территории проектирования, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства мэрии г. Череповца, в системе координат МСК-35 зона 2.

Чертеж межевания территории подготовлен в масштабе М 1:2000 в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-35).

Разработанная документация проекта межевания территории выполнена с учетом требований:

1. Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
4. Лесного кодекса Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
5. Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 № 257-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
6. Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412

"Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";

8. Постановления Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

9. Постановления Правительства РФ от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;

10. Генерального плана города Череповца, утвержденного Решением Череповецкой городской Думы от 28 ноября 2006 г. N 165 «О Генеральном плане города Череповца», с изменениями;

11. Правил землепользования и застройки города Череповца, утвержденных Решением Череповецкой городской Думы Вологодской области от 29 июня 2010 г. N 132 «О Правилах землепользования и застройки города Череповца», с изменениями;

12. Правил землепользования и застройки Тоншаловского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области, утвержденные решением совета Тоншаловского сельского поселения от 29.07.2014 № 46 (с изменениями);

13. Сведений, полученных из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости:

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0102001 №КУВИ-001/2022-13561381 от 01.02.2022г.

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0102002 от 01.02.2022г.

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0103001 от 01.02.2022г.

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0107001 от 01.02.2022г.

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:21:0304001 от 01.02.2022г.

- Кадастровый план территории на кадастровый квартал 35:22:0113013 №КУВИ-001/2022-6469731 от 19.01.2022г.

14. Постановления мэрии города Череповца № 3437 от 23.08.2021 «О подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории линейного объекта «Северная объездная дорога» в отношении проекта межевания»;

15. Письмо от департамента дорожного хозяйства и транспорта Вологодской области от 26.11.2021 №ИХ.13-3627/21.

Участок проектирования расположен на территории города Череповца и Тоншаловского сельского поселения, в том числе на территории деревни Ясная Поляна - от автомобильной дороги регионального значения «Подъезд к г. Череповцу км 0+280 – 5+120 от автомобильной дороги Новая Ладога» до автомобильной дороги межмуниципального значения «Малечкино – Ясная Поляна (через Большой Двор)» и далее до заводоуправления АО «Апатит».

На участке от автомобильной дороги регионального значения «Подъезд к г. Череповцу км 0+280 – 5+120 от автомобильной дороги Новая Ладога» до автомобильной дороги межмуниципального значения «Малечкино – Ясная Поляна (через Большой Двор)» территория свободна от застройки за исключением одного разрушенного фундамента. В границах стройплощадки имеются участки с древесной, кустарниковой и луговой растительностью, несколько опор воздушных линий электропередачи, пересечения с линиями связи, линиями электропередачи напряжением 0,23 кВ, 10 кВ, 110 кВ и 220 кВ.

На участке от автомобильной дороги межмуниципального значения «Малечкино – Ясная Поляна (через Большой Двор)» автомобильная дорога проходит по застроенной территории. Существующая проезжая часть с

асфальтовым покрытием имеет 2 полосы движения, съезды, остановочные карманы для общественного транспорта. В границах стройплощадки также имеются опоры освещения, линии связи, линии электропередачи напряжением 0,4 кВ и 110 кВ, пересечения с теплотрассами. На ПК56+87 проезжая часть автодороги проходит под железнодорожными путями.

Границы полосы отвода (зоны планируемого размещения линейного объекта) определены проектом планировки территории в соответствии с нормами отвода земель для размещения автомобильных дорог, утвержденными постановлением Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. № 717.

Общая площадь земельных участков для размещения линейного объекта составляет 410187 кв.м.

Границами проекта межевания территории являются границы проектируемого земельного отвода для размещения данного линейного объекта.

Местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков определено в соответствии с градостроительными регламентами, нормами отвода земельных участков и территориальным зонированием, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Череповца и Правилами землепользования и застройки Тоншаловского сельского поселения Череповецкого муниципального района Вологодской области.

В пределах границ проекта межевания территории линейного объекта отсутствуют:

- объекты культурного наследия;
- особо охраняемые природные территории;
- водные объекты;
- публичные сервитуты.

Территория линейного объекта не входит в границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

Межевание территории планируется провести в три этапа.

На первом этапе межевания происходит образование земельных участков способом перераспределения земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой, а также земельных участков, находящихся в частной собственности, с целью в дальнейшем исключить возникновения многоконтурности преобразуемых земельных участков. Кроме того, на первом этапе формируются земельные участки, образуемые из земель кадастровых кварталов для того, чтобы на третьем этапе их объединить с остальными образованными ЗУ.

Необходима регистрация всех образованных ЗУ, для снятия с кадастрового учета исходных земельных участков.

На втором этапе межевания происходит образование земельных участков способом раздела, раздела с сохранением земельного участка в измененных границах с целью изъятия некоторых из них для государственных или муниципальных нужд и изменения вида разрешенного использования. Также на данном этапе происходит образование земельных участков способом образования из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Необходима регистрация всех образованных ЗУ, для снятия с кадастрового учета исходных земельных участков.

На третьем этапе способом объединения планируется образование земельных участков для размещения линейного объекта. В связи с тем, что границы территории для размещения линейного объекта пересекают границы

муниципальных образований, для размещения линейного объекта предусматривается формирование четырех земельных участков.

Способы образования земельных участков, расположенных в границах зоны планируемого размещения объекта представлены в Таблицах 1, 2, 3.

Таблица 1 - Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых на первом этапе межевания (вариант 1)

Исходные земельные участки				Образуемые земельные участки	
1	2	3	4	5	6
№ п.п.	Кадастровые номера	Площадь, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Условные номера	Площадь, м <sup>2</sup>
1	35:21:0102001:5774	897836 +/-332	Эксплуатация объектов КХП и конвертерного производства	:ЗУ5774	897707,87

Таблица 1 - Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых на первом этапе межевания (вариант 2)

Исходные земельные участки				Образуемые земельные участки	
1	2	3	4	5	6
№ п.п.	Кадастровые номера	Площадь, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Условные номера	Площадь, м <sup>2</sup>
1	35:21:0102001:6412	891 777 +/-331	Эксплуатация объектов КХП и конвертерного производства	:ЗУ6412	891648,87

В отношении территории в районе Кирилловского шоссе предусмотрено два варианта формирования земельных участков.

Таблица 2 - Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых на втором этапе межевания

Исходные земельные участки				Образуемые земельные участки	
1	2	3	4	5	6
№ п.п.	Кадастровые номера	Площадь, м <sup>2</sup>	Разрешенное использование	Условные номера	Площадь, м <sup>2</sup>
Вариант 1					
1.1	35:21:0304001:150	39565 +/-87	Пищевая промышленность	:ЗУ6	39404,15
				:ЗУ6:1	160,82
Вариант 2					
1.2	35:21:0304001	509400	Улично-дорожная сеть	:ЗУ1	160,82
2	35:22:0112036:441 - входит в состав единого землепользования	115668	Используется для размещения и использования	:ЗУ9	114587,48
				:ЗУ9:2	1080,52

	35:22:0000000:238		по назначению объекта энергетики		
3	35:22:0113013:646 - входит в состав единого землепользования 35:22:0000000:238	121965+/-611	Подъезд к г. Череповец км 0+280 5+120 от автомобильной дороги «Вологда-Новая Ладога»	:ЗУ10	121047,21
				:ЗУ10:2	917,79
4	35:21:0102002:9	26425	Земли резерва	:ЗУ14	16577,22
				:ЗУ14:4	9847,78
5	35:21:0102002:66	1859	Эксплуатация подъездной дороги к ГРС-1 газопровода переемычки «ГРС-1- ГРС-2"»	:ЗУ23	1768,81
				:ЗУ23:4	90,19
6	35:21:0102002:194	2389696 +/-541	Эксплуатация северной площадки	:ЗУ27	2379989,32
				:ЗУ27:1	254,28
				:ЗУ27:2	2013,12
				:ЗУ27:3	7098,48
				:ЗУ27:4	340,80
Вариант 1					
7.1	:ЗУ5774	897707,87	Эксплуатация объектов КХП и конвертерного производства	:ЗУ28	896652,16
				:ЗУ28:1	168,85
				:ЗУ28:2	143,03
				:ЗУ28:3	35,32
				:ЗУ28:4	176,17
				:ЗУ28:5	532,40
Вариант 2					
7.2	:ЗУ6412	891648,87	Эксплуатация объектов КХП и конвертерного производства	:ЗУ28	890593,10
				:ЗУ28:1	168,85
				:ЗУ28:2	143,03
				:ЗУ28:3	35,32
				:ЗУ28:4	176,17
				:ЗУ28:5	532,40
8	35:21:0103001:38	2638287 +/-568	Эксплуатация основной промышленной площадки	:ЗУ30	2616613,65
				:ЗУ30:4	16566,98

Таблица 3 - Перечень и сведения о площади земельных участков, образуемых на третьем этапе межевания

Образуемые земельные участки			Исходные земельные участки	
№ п.п.	Условный номер	Площадь, м <sup>2</sup>	Кадастровые или условные номера исходных земель и земельных участков	Площадь исходных земельных участков, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
1	:ЗУ1	1218,85	35:21:0304001:158	88
			:ЗУ6:1 (вариант 1)	160,82
			:ЗУ1 (вариант 2)	527
			35:21:0304001:270	443
2	:ЗУ2	159657,94	35:21:0304001:155	1080,52
			:ЗУ9:2	32
			35:22:0113013:570	917,79
			:ЗУ10:2	5294
			35:22:0113013:1200	152 472
35:22:0113013:1204				
3	:ЗУ3	4636	35:22:0113009:1036	4636
4	:ЗУ4	244673,90	:ЗУ14:4	9847,78
			:ЗУ23:4	90,19
			35:21:0102002:74	55

			35:21:0102002:369	41155
			:ЗУ27:1	254,28
			:ЗУ27:2	2013,12
			:ЗУ27:3	7098,48
			:ЗУ27:4	340,80
			35:21:0102002:258	42539
			35:21:0107001:945	16140
			:ЗУ28:1	168,85
			:ЗУ28:2	143,03
			:ЗУ28:3	35,32
			:ЗУ28:4	176,17
			:ЗУ28:5	532,40
			:ЗУ4:3	88939,96
			:ЗУ30:4	16566,98
			:ЗУ4:4	18577,60

Категория земель для всех образуемых земельных участков на территории г. Череповца - земли населенных пунктов, для образуемых земельных участков на территории Тоншаловского с/п – категория не устанавливается.

Проектом предусматривается установление красных линий на участке дороги от Кирилловского шоссе до улицы Городского питомника и изменение ранее установленных красных линий на участке от улицы Городского питомника до конца трассы в границах проектирования.