

Заказчик – ООО «Волга-эстейт»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЧАСТЕЙ ПЛАНИРОВОЧНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ (КВАРТАЛОВ)
В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ УГЛИЧ
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ РАЗВИТИЯ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И
РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ,
СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕРАЗГРАНИЧЕНА**



ИП Лукашев А.В.

г.Ярославль, 2024 год

Состав проекта планировки и межевания территории

№	Наименование
1	Основная часть. Проект планировки и межевания территории частей планировочных элементов (кварталов) в городском поселении Углич Угличского муниципального района Ярославской области для целей развития планировочной структуры и рационального использования земель, собственность на которые неразграничена
2	Материалы по обоснованию. Проект планировки и межевания территории частей планировочных элементов (кварталов) в городском поселении Углич Угличского муниципального района Ярославской области для целей развития планировочной структуры и рационального использования земель, собственность на которые неразграничена

Содержание

Основная часть

Введение	3
Основные цели и задачи проекта планировки территории и проекта межевания территории.....	4
Характеристика современного состояния проектируемой территории.....	4
Сведения о размещении объекта на территории.....	6
Сведения об основных положениях документа территориального планирования, предусматривающего размещение планируемых объектов.....	6
Характеристика планируемых объектов капитального строительства.....	12
Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории	12
Территории общего пользования	12
Инженерная инфраструктура.....	13
Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет	13
Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков.....	13
Проект межевания.....	14
Основные технико-экономические показатели.....	14
Перечень образуемых земельных участков и сведения о них.....	18
Приложения.....	20

Материалы по обоснованию.

К настоящему проекту прилагаются материалы по обоснованию в формате PDF:
 Проекта планировки территории – на 6 листах М 1:1000
 Проекта межевания территории – на 4 листах М 1:1000

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Введение

Проект планировки и проект межевания территории частей планировочных элементов (кварталов) в городском поселении Углич осуществлен в целях развития планировочной структуры и рационального использования земель, собственность на которые неразграничена, расположенных в районе Успенской площади городского поселения Углич Угличского муниципального района и разработан на основании следующих исходных данных и условий, необходимых для подготовки проекта:

- Постановления администрации Угличского муниципального района № 536 от 10.06.2024 г. «О подготовке документации по планировке территории»;

- Задания на разработку документации по планировке территории в районе в районе Успенской площади городского поселения Углич Угличского муниципального района (приложение к Постановлению № 536 от 10.06.2024 г.);

- Кадастровых планов территории на кадастровые участки в границах проектирования

Проект планировки выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативно-технической документацией Российской Федерации и Ярославской области:

- Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004г.;

- Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ»;

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ;

- Закон Ярославской области от 11 октября 2006 года N 66-з «О градостроительной деятельности на территории Ярославской области» (в ред. Законов Ярославской области от 13.06.2007 N 32-з, от 07.11.2011 N 39-з, от 30.06.2014 N 43-з, от 08.04.2015 N 21-з, от 08.07.2015 N 67-з, от 28.12.2015 N 109-з, от 29.11.2016 N 76-з, от 12.04.2017 N 8-з, от 04.05.2018 N 21-з, от 02.04.2019 N 17-з, от 28.04.2020 N 33-з, от 26.11.2020 N 86-з, от 28.05.2021 N 43-з, от 01.11.2021 N 76-з, от 27.12.2021 N 104-з, от 01.07.2022 N 34-з)

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Ярославской обл. утв. постановлением Правительства Ярославской области от 11 декабря 2015 года N 1340-п

- СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также другой нормативно-технической документации, в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий (объектов культурного наследия в границах исследуемой территории, границ их территорий, зон охраны в пределах рассматриваемого участка).

Проект планировки территории, перераспределения земель, находящихся в муниципальной (государственной) собственности, и земельных участков с кадастровыми номерами 76:22:010108:92, 76:22:010108:93, 76:22:010108:1, 76:22:010105:434, 76:22:010105:64, 76:22:000000:134, 76:22:010105:64, 76:22:010105:174 разработан на топографической съемке М 1:1000, выполненной в 2023 году Топографическая съемка выполнена в системе координат МСК-76и Балтийской системе высот.

1 Основные цели и задачи проекта планировки территории и проекта межевания территории

Цель и назначение работ по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории:

- обеспечение устойчивого развития территорий и выделения планировочной структуры в установленных границах разработки проекта.

- развитие планировочной структуры и рациональное использование сформированных земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с проектом регенерации историко-градостроительной среды (путем строительства гостиничного комплекса, состоящего из двух гостиниц с туристической инфраструктурой, торгово-выставочного центра и воссоздания утраченного храма Успения) для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, на которых расположены объекты капитального строительства;

- обоснование и оформление границ территорий общего пользования;
- определение в соответствии с утвержденными нормативами градостроительного проектирования размеров и границ земельных участков, схем организации улично-дорожной сети, что позволит органу местного самоуправления оперативно принимать решения по развитию территории, основанные на результатах объективного анализа существующей ситуации;

Задачи:

- определение границ формируемых земельных участков с целью перераспределения земель, находящихся в муниципальной (государственной) собственности, и земельных участков находящихся в частной собственности;

- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Проект состоит из основной части и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения Проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

При подготовке документации по планировке территорий осуществляется разработка проекта планировки и проекта межевания территории.

2 Характеристика современного состояния проектируемой территории

В административном отношении участок проектирования расположен в центральной части городского поселения Углич Угличского муниципального района Ярославской области.

Связь с проектируемой территорией осуществляется от действующей улично-дорожной сети города Углича



Климатические показатели территории указывают на ее вхождение в северную часть умеренного пояса с характерным умеренно-континентальным климатом.

Огромное влияние на климат района оказывают особенности атмосферной циркуляции свойственной северной половине Русской равнины.

Климатические условия района характеризуются параметрами, представленными в табл.1.1.

Климатические условия района

Таблица 1.1

Средняя температура наружного воздуха	+3,8
Средняя максимальная температура наиболее жаркого месяца	+23 °С
Абсолютная максимальная температура	+ 36
Абсолютная минимальная температура	- 37 °С
Количество осадков за год	650
Суточный максимум осадков	70 мм
Направление господствующих ветров	ЮЗ
Высота снежного покрова (5% вероятности превышения)	50-60
Расчетная глубина промерзания	165 см
Давление снегового покрова	150

Климат рассматриваемой территории определяется малым количеством солнечной радиации зимой и интенсивным западным переносом воздушных масс.

Циклоничность особенно развита зимой и осенью, летом она ослабевает. С циклонами

связана пасмурная с осадками погода, теплая и нередко с оттепелями зимой и прохладная летом.

В геологическом строении исследуемой площадки на разведанную глубину 3,0 м принимают участие нерасчленённые современные и верхнечетвертичные озерно - аллювиальные отложения, перекрытые почвенно-растительным слоем мощностью 0,2м.

Геолого-литологический разрез исследуемой территории с учетом данных, полученных в ходе изысканий представляется в следующем виде (описание приводится сверху вниз):

Озерно - аллювиальные отложения (1а Ш-ГУ) представлены суглинками легкими, мягкопластичной и текучепластичной консистенции, бурого и серого цвета, с прослоями супесей и песков, с примесью органики. Отложения распространены повсеместно на всей территории площадки. Вскрытая мощность отложений составляет 2.8м.

Рельеф в пределах рассматриваемых участков с кадастровыми номерами 76:22:010108:92, 76:22:010108:93, 76:22:010108:1, 76:22:010105:434, 76:22:010105:64, 76:22:000000:134, 76:22:010105:64, 76:22:010105:174 относительно ровный, характеризуется отметками поверхности земли от 107,5 м до 109,8 м в Балтийской системе высот 1977 г.

В настоящее время образуемый земельный участок в границах участка проектирования №1 незастроен. На нем отсутствуют объекты капитального строительства.

В границах образуемого земельного участка, расположенного в границах участка проектирования №2 на земельном участке с кадастровым номером 76:22:010108:1 находится объект капитального строительства – кафе. Земельный участок, на котором расположен объект и сам объект недвижимости принадлежат на праве аренды заказчику, осуществляющему регенерацию историко-градостроительной среды путем строительства на данном участке гостиницы****. Указанный участок включается в состав образуемого земельного участка. Иных объектов капитального строительства в границах образуемого земельного участка – нет.

3 Сведения о размещении объекта на территории

3.1 Сведения об основных положениях документа территориального планирования, предусматривающего возможность размещения планируемых объектов

- Основанием для разработки документации по планировке территории является Постановления администрации Угличского муниципального района № 536 от 10.06.2024 г. «О подготовке документации по планировке территории»;

В соответствии с проектом Правил землепользования и застройки городского поселения Углич участок 1 рассматриваемой территории располагается в территориальной **зоне О-1** -зона делового, общественного и коммерческого назначения, которая предназначена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании в рамках соответствующих видов разрешенного использования недвижимости, среди которых присутствуют в качестве

разрешенных видов: культурное развитие (3,6*), религиозное использование (3,7), гостиничное обслуживание (4,7), выставочно-ярмарочная деятельность (4,10), земельные участки (территории) общего пользования (12,0). Участок 2 располагается в территориальной зоне ОЖ – зона общественно-жилого назначения, предназначенной для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения среди видов разрешенного использования недвижимости, среди которых установлены: культурное развитие (3,6), гостиничное обслуживание (4,7).

** Здесь и далее цифровое обозначение кода вида использования соответствует коду по Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, установленному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № п/0412 (с изменениями на 23 июня 2022 года) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».*

Статья 50.1. Территориальная зона ОЖ – зона общественно-жилого назначения

1. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

2. Виды разрешенного использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны ОЖ		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны ОЖ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	Основные виды разрешенного использования объектов, установлены в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным государственным органом, для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка для зоны ОЖ
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	
3.6	Культурное развитие	
3.8	Общественное управление	
3.10	Ветеринарное обслуживание	
4.1	Деловое управление	
4.5	Банковская и страховая деятельность	
4.6	Общественное питание	
4.7	Гостиничное обслуживание	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны ОЖ
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сооружения инженерной инфраструктуры ▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры ▪ Общественные туалеты

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Хозяйственные площадки ▪ Организованные площадки для сбора мусора ▪ Организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей ▪ Гаражи индивидуальных легковых автомобилей ▪ Детские площадки, площадки для отдыха ▪ Площадки для выгула собак ▪ Зеленые насаждения общего пользования ▪ Благоустройство территорий
--	--	---

Условно разрешенные виды использования земельных участков для зоны ОЖ		Условно разрешенные виды использования объектов для зоны ОЖ
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	Условно разрешенные виды использования объектов, установлены в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным государственным органом, для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка для зоны ОЖ
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
2.7.1	Хранение автотранспорта	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.2	Социальное обслуживание	
3.3	Бытовое обслуживание	
3.4	Здравоохранение	
3.7	Религиозное использование	
4.3	Рынки	
4.4	Магазины	

3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливаются с учетом положений главы 10 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от объектов религиозного назначения	3 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от объектов иных видов разрешенного использования	1 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от других построек и объектов (хозяйственные постройки, гаражи для собственных нужд и др.)	высота объекта (в верхней точке), но не менее 3 м (уменьшение расстояния допускается по взаимному согласию правообладателей смежных земельных участков с учетом противопожарных требований)
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от стволов деревьев:	- высокорослых - 4 м; - среднерослых - 2 м; - от кустарника - 1 м.

	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа	15 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 этажей	20 м
	Минимальное расстояние между торцами жилых зданий высотой 2-5 этажей с окнами из жилых комнат	10 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли.
4.	Максимальная высота здания (до конька крыши)	20 м*
5.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков зоны	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
6.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	Следует принимать по таблице 2, но не менее 10 %
7.	Максимальный процент застройки	80 %
8.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства	81 – 90 %
9.	Максимальный коэффициент плотности застройки	2,4

*** Постановлением Правительства Ярославской области от 13.05.2024 № 531-п «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» для зоны ОЗ 1, расположенной в границах участка 2 настоящего проекта (зона И-1-1 по ПЗЗ г.Углича) установлены предельные параметры высоты объектов капитального строительства – до конька кровли – не более 13,5 м, до карниза – 10,0 м.**

В зоне И-1-1 (ОЗ 1 по указанному выше Постановлению Правительства Ярославской области от 13.05.2024 № 531-п) разрешено строительство объектов капитального строительства (применение специальных мер) направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды

Статья 51.2. Территориальная зона О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения

1. Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

2. Виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-1		Основные виды разрешенного использования объектов для зоны О-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	Основные виды разрешенного использования объектов, установлены в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным
3.3	Бытовое обслуживание	
3.5	Образование и просвещение	
3.6	Культурное развитие	

3.8	Общественное управление	государственным органом, для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка для зоны О-1
4.1	Деловое управление	
4.4	Магазины	
4.5	Банковская и страховая деятельность	
4.6	Общественное питание	
4.7	Гостиничное обслуживание	
4.8.1	Развлекательные мероприятия	
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	
5.1	Спорт	
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	
11.3	Гидротехнические сооружения	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	

		Вспомогательные виды разрешенного использования объектов для зоны О-1
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Сооружения инженерной инфраструктуры ▪ Объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры ▪ Общественные туалеты; ▪ Хозяйственные площадки ▪ Организованные площадки для сбора мусора ▪ Организованные парковки для временного хранения легковых автомобилей ▪ Встроенные или встроенно-пристроенные гаражи ▪ Подземные и полуподземные паркинги для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей ▪ Автостоянки для временного хранения туристических автобусов ▪ Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения боксового типа ▪ Детские площадки, площадки для отдыха ▪ Площадки для выгула собак ▪ Зеленые насаждения общего пользования ▪ Благоустройство территорий ▪ Пункты оказания первой медицинской помощи

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков для зоны О-1		Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов для зоны О-1
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Наименование	Условно разрешенные виды разрешенного использования объектов, установлены в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным государственным органом, для соответствующего вида разрешенного использования земельного участка для зоны О-1
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка	
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.7	Религиозное использование	
3.10	Ветеринарное обслуживание	
4.2	Объекты торговли (торговые центры,	

	торгово-развлекательные центры (комплексы)	
4.9	Служебные гаражи	
6.9	Склад	

3. Параметры разрешенного строительства и ведения хозяйственной деятельности

№	Параметры	Предельные значения
1.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках, минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках	устанавливаются с учетом положений главы 10 Правил
2.	Минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков	
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от жилого дома	3 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от объектов религиозного назначения	3 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от объектов иных видов разрешенного использования	1 м
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от других построек и объектов (хозяйственные постройки, гаражи для собственных нужд и др.)	высота объекта (в верхней точке), но не менее 3 м (уменьшение расстояния допускается по взаимному согласию правообладателей смежных земельных участков с учетом противопожарных требований)
	Минимальное расстояние до границы соседнего участка от стволов деревьев:	- высокорослых - 4 м; - среднерослых - 2 м; - от кустарника - 1 м.
	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий высотой 2-3 этажа	15 м
	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 этажей	20 м
	Минимальное расстояние между торцами жилых зданий высотой 2-5 этажей с окнами из жилых комнат	10 м
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	6 м
3.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, сооружений	балконов, эркеров, козырьков – не более 2 метров на высоте более 3,5 метров от уровня земли
4.	Максимальная высота здания	20 м**
5.	Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков	V (при условии совпадения границ санитарно-защитной зоны с границами участка)
6.	Минимальная доля озелененной территории земельных участков	расчет принимать по таблице 2, но не менее 10 %
7.	Максимальный процент застройки	60%
8.	Допустимый процент застройки при условии предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	70 %
9.	Максимальный коэффициент плотности застройки	3,0

**** Постановлением Правительства Ярославской области от 13.05.2024 № 531-п «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» для зоны ОЗ 1, расположенной в границах участка 2 настоящего проекта (зона И-1-1 по ПЗЗ г.Углича) установлены**

предельные параметры высоты объектов капитального строительства – до конька кровли – не более 13,5 м, до карниза – 10,0 м.

В зоне И-1-2 (ОЗ 2 по указанному выше Постановлению Правительства Ярославской области от 13.05.2024 № 531-п) разрешено «строительство объектов капитального строительства (применение специальных мер) направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды».

3.2.2 Характеристика планируемых объектов капитального строительства

Инвестиционный проект регенерации историко-градостроительной среды центральной части города Углича предполагает строительство объектов, расположенных на месте утраченных в XX столетии торговых рядов и Успенской церкви путем их воссоздания и современного использования.

Проектом предусматривается:

- строительство гостиницы **** на частично свободном от застройки участке на месте утраченных торговых рядов, примыкавших к объекту культурного наследия «Дом Евреиновых», 1896 г., (Ярославская область, г.Углич, Успенская пл.,д.2). При этом предполагается демонтаж принадлежащего Заказчику кафе на земельном участке 76:22:010108:1;

Строительство гостиницы ***на свободном от застройки участке из состава земель, собственность на которые не разграничена(на месте утраченных торговых рядов);

Строительство торгово-выставочного комплекса на свободном от застройки участке из состава земель, собственность на которые не разграничена(на месте утраченных торговых рядов);

Строительство (воссоздание) Успенской церкви на свободном от застройки участке из состава земель, собственность на которые не разграничена (на месте утраченной в 30-е гг. XX в. Успенской церкви).

Проектом межевания территории предусматривается формирование 4 земельных участков путем объединения земельных участков (частей земельных участков, принадлежащих Заказчику проекта регенерации историко-градостроительной среды путем строительства указанных выше объектов, а также перераспределение земельных участков, свободных от застройки из состава земель, собственность на которые не разграничена, с целью приведения границ данных земельных участков в соответствие для целей осуществления проекта регенерации историко-градостроительной среды и исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

3.2.1. Параметры социальной инфраструктуры и благоустройства территории

Развитие систем социального обслуживания, а также иной (по своему функциональному назначению) застройки в границах зоны планируемого размещения проектируемых объектов не предусмотрено. В границах проектирования сохраняются объекты административного, торгового, жилого назначения (что соответствует разрешенным видам использования земельных участков)

В границах проектируемой территории, с целью благоустройства, проектом предусматриваются зоны озеленения планируемых объектов.

3.2.2. Территории общего пользования

Улично-дорожная сеть входит в состав всех функциональных зон и представляет собой часть территории, ограниченную красными линиями и предназначенную для движения транспортных средств и пешеходов, прокладки инженерных коммуникаций, размещения зеленых насаждений, установки технических средств информации и организации движения. Территория проекта имеет сложившуюся транспортную структуру.

Территорией общего пользования в границах проектируемой территории является Успенская площадь и улица Ленина с твердым покрытием. Из состава участка 1 выделяется проезд для транспортного обеспечения застройки жилых зданий, расположенных на четной стороне ул. Спасская.

3.2.3. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение и канализование: снабжение питьевой водой производится от централизованной городской системы водоснабжения города Углича

Удаление ливнестоков: На территории предусматривается открытая система водостока. Отвод воды осуществляется по проездам и площадкам с твердым покрытием согласно рельефу местности в городскую систему ливневой канализации, через систему очистки стоков.

Электроснабжение Сети электроснабжения от существующих трансформаторных подстанций.

Энерго- (тепло-) снабжение осуществляется от собственной газовой котельной, работающей на природном газе. Газоснабжение – от сетей низкого давления по договору с АО «Газпром газораспределение Ярославль» от автономных газовых котельных контейнерного типа, Торгово-выставочный комплекс – от встроенно-пристроенной теплогенераторной

Мусороудаление. На каждом объекте предусматриваются камеры накопления отходов мусороудаления.

4. Анализ территории проектирования на предмет сформированных земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет

Территория, рассматриваемая проектом планировки, расположена в границах кадастровых кварталов 76:22:010105, 76:22:010108.

Сведения о сформированных земельных участках 76:22:010108:92, 76:22:010108:93, 76:22:010108:1, 76:22:010105:434, 76:22:010105:64, 76:22:000000:134, 76:22:010105:64, 76:22:010105:174 внесены в ЕГРН

За исключением перечисленных земельных участков, участки площадью 9229,68 кв.м. прилегающие (смежные) к указанным участкам, относятся к землям, собственность на которые неразграничена. Правом распоряжения этими земельными участками обладает администрация городского поселения Углич.

5. Сведения о категории земель и разрешенном использовании земельных участков

Адрес: Ярославская область, р-н Угличский, городское поселение Углич, в районе Успенской пл. – ул.Ленина.

Все образуемые земельные участки относятся к категории «Земли населенных пунктов»

Площадь 23877,22 кв.м.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков устанавливается согласно Правил землепользования и застройки городского поселения Углич Угличского муниципального района Ярославской области. Разрешенное использование образуемых земельных участков представлено в таблице на стр.8-12

Согласно части 4 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Доступ к образуемому земельному участку обеспечивается через земли общего пользования.

Каталог координат образуемых земельных участков представлен в приложении - материалы по обоснованию проекта

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Технико-экономические показатели проекта межевания

Проект межевания выполнен в соответствии и на основании разработанного проекта планировки территории с целью перераспределения земель и земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с предлагаемым проектом размещения объектов туристической инфраструктуры, осуществляемым в целях регенерации историко-градостроительной среды города Углича и для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, на которых предполагается размещение объектов капитального строительства.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков и их частей.

Проектом предлагается образовать 4 земельных участка путем перераспределения земель - объединения отдельных земельных участков, частей отдельных земельных участков и перераспределения земель, собственность на которые неразграничена*; Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается через земли общего пользования, к которым относится земельный участок 76:22:000000:134 (Успенская площадь)

** Перераспределение земельных участков – это один из установленных Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) способов образования земельных участков. Понятие перераспределению земельных участков дано в статье 11.7 ЗК РФ, согласно пункту 1 которой при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование исходных земельных участков прекращается, а при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок.*

Участок ЗУ-1

В границах участка проектирования № 1 (по техническому заданию) для целей строительства гостиницы ****, осуществляемого в порядке регенерации историко-градостроительной среды образуется земельный участок ЗУ-1 площадью **10224,17 кв.м.** путем объединения земельных участков 76:22:010108:92 76:22:010108:93 76:22:010108:1 и дальнейшего перераспределения с землями, находящимися в государственной собственности площадью 116.23 кв.м.

(76:22:010108:92 – 158,00 кв. м.; 76:22:010108:93 – 8537,56 кв. м.; 76:22:010108:1 –

1412,38 кв. м.)

Описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания участка ЗУ-1, представлено в виде каталога координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Земельный участок сформирован с учетом и в соответствии с нормами, указанными в правилах землепользования и застройки городского поселения Углич.

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1). Красные линии установлены проектом планировки территории в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1) и представлен на Чертеже планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000, лист 1)

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположен в кадастровом квартале 76:22:010108 и попадает в территориальную зону ОЖ «зона общественно-жилого назначения» (Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения). Виды разрешенного использования образуемых земельных участков выбраны на основании правил землепользования и застройки городского поселения Углич и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, являющимся приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года)

Выбранные виды разрешенного использования:

Разрешенный вид использования земельного участка – гостиничное обслуживание (4.7). Разрешенный вид использования предполагает размещение гостиниц.

Двухконтурный участок ЗУ-1-1 (контур 1) ЗУ-1-2 (контур 2)

В границах участка проектирования № 2 (по техническому заданию) для целей строительства гостиницы***, осуществляемого в порядке регенерации историко-градостроительной среды образуется двухконтурный земельный участок ЗУ-1 общей площадью **6771,32 кв.м.:**

- путем раздела земельного участка 76:22:010105:64 на часть участка площадью 1517,64 кв.м – **ЗУ-1-2 (контур 2);**

- путем раздела земельного участка 76:22:010105:64 на часть участка площадью 4059,68 кв.м., перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, площадью 2717,11 кв.м, .с частью земельного участка 76:22:000000:434, площадью 128.61 кв.м., с частью земельного участка 76:22:000000:134, площадью 590.44 кв.м. –ЗУ-1-1(контур 1). Площадь контура 1 - 7495,84 кв.м.

Описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания двухконтурного участка ЗУ-1-1, ЗУ-1-2 представлено в виде каталога координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Земельный участок сформирован с учетом и в соответствии с нормами, указанными в правилах землепользования и застройки городского поселения Углич.

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1). Красные линии установлены проектом планировки территории в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1) и представлен на Чертеже планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000, лист 2)

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположен в кадастровом квартале 76:22:010105и попадает в территориальную зону О-1 «зона делового, общественного и коммерческого назначения». Виды разрешенного использования образуемых земельных участков выбраны на основании правил землепользования и застройки городского поселения Углич и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, являющимся приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»(с изменениями на 23 июня 2022 года)

Разрешенный вид использования земельного участка – гостиничное обслуживание (4.7). Разрешенный вид использования предполагает размещение гостиниц.



Земельный участок ЗУ-2

В границах участка проектирования № 2 (по техническому заданию) образуется земельный участок **ЗУ-2** площадью **4287,73 кв.м.** из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания участка ЗУ-2, представлено в виде каталога координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Земельный участок сформирован с учетом и в соответствии с нормами, указанными в правилах землепользования и застройки городского поселения Углич.

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1). Красные линии установлены проектом планировки территории в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1) и представлен на Чертеже планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000, лист 2)

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в кадастровом квартале 76:22:010105и попадает в территориальную зону О-1 «зона делового, общественного и коммерческого назначения». Виды разрешенного использования образуемых земельных участков выбраны на основании правил землепользования и застройки городского поселения Углич и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, являющимся приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»(с изменениями на 23 июня 2022 года)

Выбранные виды разрешенного использования

Разрешенный вид использования земельного участка – Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10). Разрешенный вид использования предполагает размещение объектов

капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)

Земельный участок ЗУ-3

Земельный участок ЗУ-3 площадью **2594,00 кв. м.** Образуется путем раздела земельного участка 76:22:010105:174 и дальнейшего перераспределения его части площадью 483,18 кв.м. с землями, площадью 2110.82 кв.м., находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Описание местоположения границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания участка ЗУ-3, представлено в виде каталога координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Земельный участок сформирован с учетом и в соответствии с нормами, указанными в правилах землепользования и застройки городского поселения Углич.

Подготовка Проекта межевания территории осуществляется в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1). Красные линии установлены проектом планировки территории в системе координат ведения кадастра - МСК-76 (зона 1) и представлены на Чертеже планировки территории с отображением красных линий (М 1:1000, лист 2)

Территория, в отношении которой разработан проект межевания территории, расположена в кадастровом квартале 76:22:010105 и попадает в территориальную зону О-1 «зона делового, общественного и коммерческого назначения». Виды разрешенного использования образуемых земельных участков выбраны на основании правил землепользования и застройки городского поселения Углич и классификатора видов разрешенного использования земельных участков, являющимся приложением к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года)

Выбранный вид разрешенного использования

Разрешенный вид использования земельного участка – религиозное использование (3.7.). Разрешенный вид использования предполагает размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2

Перечень образуемых земельных участков и сведения о них

Способ образования земельных участков приведен в таблице 1.

Таблица 1

Обозначение земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
ЗУ-1	10224,17	образуется путем объединения земельных участков 76:22:010108:92 76:22:010108:93 76:22:010108:1 и дальнейшего перераспределения с землями, находящимися в государственной собственности площадью 116.23 кв.м. (76:22:010108:92 – 158,00 кв. м.; 76:22:010108:93 – 8537,56 кв. м.; 76:22:010108:1 – 1412,38 кв. м.)
Двухконтурный участок ЗУ-1-1 (контур 1) ЗУ-1-2 (контур 2)	9013,48	Образуется: - путем раздела земельного участка 76:22:010105:64 на часть участка площадью 1517,64 кв.м – ЗУ-1-2 (контур 2) ; путем раздела земельного участка 76:22:010105:64 на часть участка площадью 4059,68 кв.м., перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, площадью 2717,11 кв.м. с частью земельного участка 76:22:000000:434, площадью 128.61 кв.м., с частью земельного участка 76:22:000000:134, площадью 590.44 кв.м. – ЗУ-1-1(контур 1). Площадь контура 1 - 7495,84 кв.м.
ЗУ-2	4287,73	образуется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
ЗУ-3	2594,00	Образуется путем раздела земельного участка 174 и дальнейшего перераспределения его части площадью 483,18 кв.м. с землями, площадью 2110.82 кв.м., находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Виды разрешенного использования и категория земель земельных участков приведен в таблице 2.

Таблица 2

Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору	Категория земель
ЗУ-1	<u>гостиничное обслуживание (4.7)</u>	4.7	Земли населенных пунктов
Двухконтурный участок ЗУ-1-1 (контур 1) ЗУ-1-2 (контур 2)	<u>гостиничное обслуживание (4.7)</u>	4.7	Земли населенных пунктов
ЗУ-2	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10).	4.10	Земли населенных пунктов
ЗУ-3	<u>религиозное использование (3.7.)</u>	3,7	Земли населенных пунктов

К настоящему проекту прилагаются материалы по обоснованию в формате PDF:
Проекта планировки территории – на 6 листах М 1:1000
Проекта межевания территории – на 4 листах М 1:1000

Приложения:

Топографическая съемка в границах проектирования ППТ





ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ УГЛИЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

от 10.06.2024 № 536

О подготовке документации по
планировке территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Угличского муниципального района Ярославской области, решением Думы Угличского муниципального района Ярославской области от 22.12.2023 №154 «Об утверждении Соглашения о передаче осуществления части полномочий по решению вопроса местного значения городского поселения Углич Углического муниципального района Ярославской области», постановлением Администрации Угличского муниципального района от 27.06.2018 №754 «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории Угличского муниципального района», в целях выполнения задач в области градостроительства, обеспечения при осуществлении градостроительной деятельности благоприятных условий жизнедеятельности, а также прав и законных интересов физических и юридических лиц, на основании заявления ООО «Волга Эстейт» от 27.05.2024 Администрация Угличского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Организовать Обществу с ограниченной ответственностью «Волга Эстейт» подготовку документации по планировке территории и межеванию территории частей кварталов, ограниченных ул. Ленина, ул. Ростовская, Успенская пл. (участок 1) и ограниченных ул. Спасская, Успенская пл. (участок 2) расположенных на территории города Углича Угличского муниципального района Ярославской, за счет собственных средств.

2. Утвердить прилагаемое задание на разработку документации по планировке территории и межеванию территории частей кварталов, ограниченных ул. Ленина, ул. Ростовская, Успенская пл. (участок 1) и ограниченных ул. Спасская, Успенская пл. (участок 2) расположенных на территории города Углича Угличского муниципального района Ярославской.

3. Установить, что предложения физических или юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, направляются в

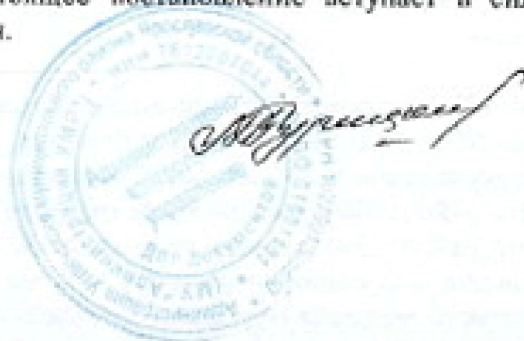
Управление муниципального имущества, градостроительства и земельных отношений Администрации Угличского муниципального района (г. Углич, ул. Ростовская, д. 6-8) в течение 10 дней со дня официального опубликования постановления.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя Главы Администрации района – начальника Управления жилищно-коммунального комплекса и строительства Администрации района Задворнову О.В.

5. Опубликовать настоящее постановление в «Угличской газете» и разместить на официальном сайте Угличского муниципального района.

6. Настоящее постановление вступает в силу после официального опубликования.

Глава района



А.Г. Курицин

Приложение
к постановлению
Администрации Угличского
муниципального района
от 10.06.2024 № 536

Задание

на разработку документации по планировке территории и межеванию территории частей кварталов, ограниченных ул. Ленина, ул. Ростовская, Успенская пл. (участок 1) и ограниченных ул. Спасская, Успенская пл. (участок 2) расположенных на территории города Углича Угличского муниципального района Ярославской

(выявление территории, выявление объекта (объектов) капитального строительства, для размещения которого (которых) подготавливается документация по планировке территории)

Наименование позиции		Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	Проект планировки территории и проект межевания территории
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО «Волга Эстейт»
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	Собственные средства
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики	Проект планировки территории и межевание территории частей кварталов, ограниченных ул. Ленина, ул. Ростовская, Успенская пл. (участок 1) и ограниченных ул. Спасская, Успенская пл. (участок 2) расположенных на территории города Углича Угличского муниципального района Ярославской
5.	Муниципальный район (поселение), в отношении территории которого осуществляется подготовка документации по планировке территории	Угличский муниципальный район, городское поселение Углич
6.	Состав документации по планировке территории	В соответствии со статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации
7.	Требования к формату предоставляемой документации	Документация предоставляется в растровом и векторном формате. После утверждения документация по планировке территории материалы предоставляется в составе: - 2 экземпляров документации на бумажном носителе;

		<p>- 1 экземпляр на электронном (CD или DVD дисках),</p> <p>Документы на электронном носителе передаются в форматах, в которых они разрабатывались и должны быть доступны для редактирования. Чертежи и схемы – в формате, совместимом с AutoCAD, текстовые материалы, в форматах, совместимых с Microsoft Office, прочие графические материалы – в форматах jpg, tiff, pdf.</p> <p>-Формат Mif /mid</p>
--	--	--

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к постановлению

Администрации Угличского муниципального района от

« » 2024 №

**Схема границ территорий планирования частей кварталов, ограниченных ул.Денна,
ул.Ростовская, Успенская пл. (участок 1) и ограниченных ул.Спасская, Успенская пл.
(участок 2)**

