

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения.....	5
Графическая часть	
План фактического использования территории.....	7
Проект межевания территории.....	8

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан в составе проекта планировки территории в районе парка Победы в городе Костроме.

Проектная документация по планировке территории разрабатывалась на основании:

- постановления Администрации города Костромы от 17.02.2016г. № 333 «О подготовке документации по планировке территории в районе парка Победы».

- задания на проектирование, утвержденного Генеральным директором «Союза строителей Костромской области»

Проект межевания выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации « Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года № 540 и на основании Постановления Администрации города Костромы от 19 ноября 2015 года № 3348.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 04.12.2009г. № 88, от 29.07.2010г. № 112; от 16.06.2011г. № 135; от 18.12.2014г. № 247);

- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 620 (с изменениями, внесенными Думой города Костромы от 08.12.2011г. № 294; от 31.05.2012г. № 54; от 18.12.2014г. № 248);

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:070706, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 09 октября 2016 года №4400/201/16-172268;

- Материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры, установленных проектом планировки.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27.04.2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенного пункта города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:070706.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных

участков, планируемых под размещение парка отдыха и объектов нежилого назначения. Данный проект определяет основные направления развития проектируемой территории и направлен на улучшение состояния городской среды и достижения современных социальных и экологических стандартов жизни.

Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в рекреационной зоне Р-1.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 (далее – зона Р-1), устанавливаются следующие основные виды использования :

- парки; скверы, аллеи, бульвары; мемориальные комплексы; ландшафтно-рекреационные зоны; озелененные территории; зелёные насаждения; пляжи; объекты инженерной инфраструктуры; объекты транспортной инфраструктуры;

Условно разрешенные виды использования :

- объекты общественного питания; объекты культуры и искусства; объекты физической культуры и массового спорта; культовые здания; земельные участки для целей, не связанных со строительством; общественные туалеты

Вспомогательные виды использования: площадки для отдыха детей и взрослых; площадки для занятий физкультурой и спортом; площадки для выгула собак; площадки для хозяйственных целей; зелёные насаждения; объекты инженерно-технического обеспечения, необходимые для обслуживания объектов основных и условно-разрешённых видов разрешенного использования; площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 31,3 га.

По сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на рассматриваемую территорию попадают 3 земельных участка, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:070706:129, площадью 42348 кв.м., с видом разрешенного использования «Парки, мемориальные комплексы, малые архитектурные формы, фонтаны, общественные туалеты. Объекты розничной торговли. Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые). Развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты)», расположенный по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Профсоюзная;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:070706:31, площадью 112095 кв.м., для организации работы по проектированию территориальных схем инженерных и транспортных инфраструктур, расположенный по адресу:

Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Профсоюзная, в районе парка 50-летия Победы;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:070706:135, площадью 62692 кв.м., для строительства парка отдыха, развлечений, культуры и спорта, расположенный по адресу: Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Бульварная.

Глава 3. Проектные решения

Проектом межевания территории определена площадь и границы земельных участков, определены границы территории общего пользования.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 2 земельных участка (:ЗУ1, :ЗУ2), сохранен существующий земельный участок 44:27:070706:135 и образован земельный участок, который после образования будет относиться к территории общего пользования (:ЗУ3).

Сведения об образуемых земельных участках в пределах проекта планировки представлены в графической части «Проект межевания территории. М 1 : 2000» и таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) Земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Код по классификатору
1	:ЗУ1	172 777	г Кострома, ул. Профсоюзная	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей; Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: аттракционов и игровых площадок; Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников и иной деятельности.	4,3; 4,8; 5,0
2	:ЗУ2	38 446	г Кострома, ул.	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	3,6;4,10

			Профсоюзная , в районе парка 50- летия Победы	размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организации питания участников мероприятия)	
3	:ЗУЗ	16 074	-	Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы	12,0
4	:135	62 629	г Кострома, ул. Бульварная	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины)	4.6;5,1