

Утвержден постановлением
Администрации города Костромы
от « » _____ 2017 года

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в районе улицы Костромской и поселка Нового

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	6
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки	8
План фактического использования территории.....	9
План межевания территории.....	10
Приложение к Плану межевания территории	11

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, расположенный в районе улицы Костромской и поселка Нового в городе Костроме, на основании и в составе Проекта планировки территории, подготовленного ООО «ПКБ-Эксперт».

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 31 августа 2016 года № 2478 «О подготовке документации по планировке территории в районе улицы Костромской и поселка Нового».

Исходные данные для разработки проекта межевания территории:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;

- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62;

- Проект планировки территории в районе улицы Костромской и поселка Нового, разработанный ООО «ПКБ-Эксперт»

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:050601, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 29 июля 2016 года №4400/201/16-117203;

- 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.

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 населенных пунктах города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:050601.

Формирование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а так же земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, планируемых под размещение объектов жилого и нежилого назначения.

Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы квартал в границах проекта межевания находится в зоне среднеэтажной жилой застройки.

Согласно статьи 20 Правил землепользования и застройки города Костромы на территории предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- основные виды использования:

- 1) дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки
- 2) объекты детского дошкольного образования
- 3) объекты начального и среднего общего образования
- 4) объекты дополнительного образования
- 5) общежития
- 6) гостиницы
- 7) объекты розничной торговли
- 8) объекты общественного питания
- 9) объекты бытового обслуживания населения
- 10) объекты физической культуры и массового спорта
- 11) объекты культуры и искусства
- 12) объекты административного назначения
- 13) амбулаторно-поликлинические объекты
- 14) аптеки, аптечные пункты максимальный
- 15) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания
- 16) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
- 17) объекты инженерной инфраструктуры
- 18) объекты транспортной инфраструктуры

- условно разрешенные виды использования

- 1) дома малоэтажной жилой застройки
- 2) дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки
- 3) культовые здания
- 4) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- 5) объекты охраны общественного порядка
- 6) автостоянки
- 7) земельные участки для целей, не связанных со строительством

- вспомогательные виды использования:

- 1) детские площадки;
- 2) площадки для отдыха взрослых;
- 3) площадки для хозяйственных целей и выгула собак;

- 4) площадки для занятий физкультурой и спортом;
- 5) зелёные насаждения;
- 6) объекты инженерно-технического обеспечения, необходимых для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов разрешенного использования;
- 7) площадки для временной стоянки (парковки) автотранспорта.

Границами проекта межевания являются:

с севера – улица Костромская, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;

с юга – проезд общего пользования;

с запада – проезд общего пользования;

с востока – дорога общего пользования, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей районного значения.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 4.6 га.

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

По сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на рассматриваемой территории существуют 9 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:264, площадью 3789 кв.м., для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, дом 100;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:271, площадью 3789 кв.м., для эксплуатации магазина, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, дом 90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:900, площадью 1709 кв.м., для организации детской площадки без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, в районе дома 96а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:1007, площадью 1683 кв.м., для строительства жилого комплекса из шести пятиэтажных домов, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, 94-96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:2097, площадью 4 кв.м., разрешенное использование не установлено, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, в районе дома 90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:2362, площадью 4850 кв.м., для завершения строительства жилого комплекса из шести

шестиэтажных домов, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, дом 96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:2363, площадью 12622 кв.м., для завершения строительства жилого комплекса из шести шестиэтажных домов, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, дом 94-96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:2456, площадью 5007 кв.м., объекты транспортной инфраструктуры, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, в районе дома 100;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:050601:2457, площадью 5642 кв.м., дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, улица Костромская, в районе дома 100.

Глава 3. Проектные решения

Проектом межевания территории определена площадь и границы образуемых земельных участков, определены границы земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 10 земельных участков.

Сведения об образуемых земельных участках в пределах кадастрового квартала 44:27:050601 представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) Земельного участка	Вид разрешенного использования (по ПЗиЗ города Костромы)	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	9342	город Кострома, улица Костромская, дом 100	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
2	:ЗУ2	1792	город Кострома, улица Костромская, дом 90	объекты розничной торговли	4.4
3	:ЗУ3	6294	город Кострома, улица Костромская, дом 90	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
4	:ЗУ4	3985	город Кострома, улица Костромская, дом 96а	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5

5	:ЗУ5	3873	город Кострома, улица Костромская, дом 96	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
6	:ЗУ6	4570	город Кострома, улица Костромская, 94-96	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
7	:ЗУ7	6104	город Кострома, улица Костромская, 94-96	дома среднеэтажной многоквартирной жилой застройки	2.5
8	:ЗУ8	227	город Кострома, улица Костромская, в районе домов 94 и 96а	Общее пользование территории	12.0
9	:ЗУ9	236	город Кострома, улица Костромская, в районе домов 96а и 96	Общее пользование территории	12.0
10	:ЗУ10	265	город Кострома, улица Костромская, в районе домов 100 и 94-96	Общее пользование территории	12.0

Присвоение адресов вновь образуемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года №1221.

Градостроительный планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки указанных участков на государственный кадастровый учет.