

***ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ***  
***по улице Никитской, в районе домов 76-98***

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

**Оглавление**

Глава 1. Общие положения, исходные данные .....	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории .....	4
Чертеж границ существующих земельных участков .....	9
Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий .....	10

## Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, расположенный на улице Никитской, в районе дом 76-98

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.

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;
- Постановление Администрации города Костромы «О подготовке документации по планировке территории по улице Никитской, в районе домов 76-96» от 19 июля 2017 года № 2043;
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040642, выданного филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Костромской области от 19 мая 2017 года № 4400/201/17-103504;
- Материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к 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 пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040642

Проектируемая территория располагается:

- на территории исторического поселения федерального значения "Историческое поселение г. Кострома" (Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №399 от 29.07.2010 "Об утверждении перечня исторических поселений");
- вне зон охраны памятников истории и культуры г. Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 129.12.1997 г.;
- в границе зоны подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2 метров;
- вне территории объектов археологии (приложение №2, ПЗиЗ г. Костромы);

- вне пределов защитной зоны объектов культурного наследия. Действие статьи 34.1 ФЗ-73 (Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации") не распространяются.

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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

## Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух зонах:

- зоне среднеэтажной жилой застройки (3-5 эт);
- многофункциональной зоне.

Согласно статьи 20 Правил землепользования и застройки города Костромы на в зоне среднеэтажной жилой застройки 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.

Согласно статьи 25 Правил землепользования и застройки города Костромы в многофункциональной зоне предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков:

- основные виды использования:

- 1) объекты административного назначения
- 2) офисные объекты делового и коммерческого назначения
- 3) научные, исследовательские, проектные организации
- 4) объекты дополнительного образования
- 5) объекты среднего профессионального и высшего образования
- 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) многофункциональные, развлекательные объекты
- 13) амбулаторно-поликлинические объекты
- 14) аптеки, аптечные пункты
- 15) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания
- 16) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты
- 17) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
- 18) объекты охраны общественного порядка
- 19) объекты инженерной инфраструктуры
- 20) объекты транспортной инфраструктуры
- 21) автостоянки

- условно разрешенные виды использования

- 1) культовые здания
- 2) промышленные и коммунально-складские предприятия iv, v класса опасности

- 3) ветлечебницы
- 4) предприятия автосервиса
- 5) автозаправочные станции
- 6) земельные участки для целей, не связанных со строительством

-вспомогательные виды использования:

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

Проект межевания охватывает территорию площадью – 5 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 13 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:330, площадью 5613 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.76,80;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:356, площадью 74 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации трансформаторных пунктов, расположенный в 10 м на восток от ориентира, адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.70;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:357, площадью 74 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации трансформаторных пунктов, расположенный в 30м на запад от ориентира, адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:368, площадью 4888 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.82а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:369, площадью 3753 кв.м., разрешенное использование - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:380, площадью 3329 кв.м., разрешенное использование - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.84;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:385, площадью 2966 кв.м., разрешенное использование - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.88;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:394, площадью 3559 кв.м., разрешенное использование - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.82;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:3005, площадью 5591 кв.м., разрешенное использование - многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.98;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:3173, площадью 3035 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации объектов недвижимого имущества, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, в районе д.96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:3216, площадью 2520 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации дома культуры Российской Армии со спортзалом и бассейном, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:3217, площадью 5405 кв.м., разрешенное использование - для эксплуатации дома культуры Российской Армии со спортзалом и бассейном, расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, д.96;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040632:4630, площадью 1524 кв.м., разрешенное использование - объекты физической культуры и массового спорта (для строительства многофункционального комплекса), расположенный по адресу: Костромская область, г. Кострома, ул. Никитская, в районе д.90.