

Авторский коллектив ООО "Строй Стандарт"

Главный инженер проекта	Ляхова О.В.
Главный архитектор проекта	Кольцов А.А.
Инженерная инфраструктура	Ляхова О.В. Кольцов А.А. Митрофанов С.С
Инженерная подготовка и вертикальная планировка	Кольцов А.А.
Защита от чрезвычайных ситуаций	
Природного и техногенного характера	Громыко Н.П.
Экологическая ситуация и охрана окружающей среды	Громыко Н.П.

Состав проекта:

Состав проекта:

- том 1 - Основная часть проекта планировки территории

- часть 1 - чертежи основной (утверждаемой) части проекта планировки территории
- часть 2 – основные положения проекта планировки территории.

- том 2 - Материалы по обоснованию проекта планировки территории

- часть 1 - материалы в графической форме (схемы)
- часть 2 - пояснительная записка.

- том 3 - Проект межевания территории

- часть 1 - материалы в графической форме (схема межевания)
- часть 2 - текстовая часть проекта межевания территории
- часть 3 - материалы по обоснованию проекта межевания территории

Состав тома 3, часть 1

Материалы в графической форме (схема межевания):

1. Чертеж межевания территории. М1:1000

Состав тома 3, часть 2.

1. Текстовая часть проекта межевания территории.

Состав тома 3, часть 3.

1. Чертёж границ существующих земельных участков; границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:1000

ОГЛАВЛЕНИЕ

Глава 1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования_____4

Глава 2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд_____7

Глава 3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории_____7

ГЛАВА 1

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проект межевания охватывает территорию приблизительно площадью 3,0 га

Территория преимущественно занята участками с разрушенными строениями и сооружениями НСТ "Мир", на пересечении улиц Гагарина и "Северной Правды" ведется строительство многоквартирного жилого дома.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в зоне градостроительных преобразований в жилую зону.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы указанная территория расположена в зоне градостроительных преобразований в зону смешанной жилой застройки.

Также согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы территория находится в зоне следующих ограничений:

- береговая полоса и водоохранная зона водного объекта (река Субботка);
- зона подтопления территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

На планируемой территории выделены земельные участки:

- для ведения гражданами садоводства и огородничества;
- для многоквартирной застройки;
- для эксплуатации индивидуального гаража;

На проектируемой территории расположен строящийся пятиэтажный многоквартирный жилой дом. Существующей жилой застройки в границах проекта планировки нет. Территория практически свободна от застройки.

Сведения об ранее учтенных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, м ²
1	44:27:040733:5	обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Северной Правды, садоводческое товарищество "Мир"	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	439
2	:10			253
3	:16			288
4	:17			296
5	:18			165
6	:19			438
7	:20			460

8	:23			420
9	:24			277
10	:25			656
11	:26			656
12	:27			478
13	:29			632
14	:30			243
15	:31			222
16	:32			234
17	:33			522
18	:34			470
19	:35			565
20	:36			585
21	:37			568
22	:38			509
23	:39			474
24	:40			463
25	:41			497
26	:42			688
27	:43			580
28	:44			422
29	:45			478
30	:48			240
31	:49			213
32	:50			432
33	:51			303
34	:52			400
35	:53			270
36	:54			340
37	:55			116
38	:56			333
39	:57			207
40	:62			190
41	:64			41
42	:68			198
43	:70			78
44	:72			20
45	:73			118
46	:76	Костромская область, г Кострома, ул Гагарина, в районе дома №23	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	37
47	:80	обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Северной Правды, садоводческое товарищество "Мир"	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	3491
48	:82		Для многоквартирной застройки	1389
49	:83			2967
50	:84			3715

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам, под размещение объектов жилого и нежилого назначения.

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.

Формирование земельных участков осуществляется из земельных участков, принадлежащих, физическим и юридическим лицам на праве собственности.

Проектом межевания территории определены:

- красные линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы существующих, образуемых и подлежащих уточнению земельных участков
- площадь земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории сформировано 11 земельных участков, из них:

5 земельных участков – существующие, границы которых подлежат уточнению (44:27:040733:76, 44:27:040733:20, 44:27:040733:29, 44:27:040733:43, 44:27:040733:31).

6 земельных участков - вновь образуемых (44:27:040733:3У1, 44:27:040733:3У2, 44:27:040733:3У3, 44:27:040733:3У4, 44:27:040733:3У5, 44:27:040733:3У6).

Сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице 2.

Таблица №2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь земельного участка, м2
1	44:27:040733:76	37
2	44:27:040733:20	460,63
3	44:27:040733:29	614,70

4	44:27:040733:43	581,58
5	44:27:040733:31	223,78
6	:ЗУ1	2597,32
7	:ЗУ2	5527,07
8	:ЗУ3	4390,80
9	:ЗУ4	3406
10	:ЗУ5	6588,19
11	:ЗУ6	4048

ГЛАВА 2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Проектом планировки территории данные участки не предусмотрены.

ГЛАВА 3.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Генеральным планом г. Костромы, проектируемая территория расположена в зоне градостроительных преобразований в зону смешанной жилой застройки.

Правилами землепользования и застройки г. Костромы на вышеуказанной территории установлена зона смешанной жилой застройки Ж-5.

Согласно проекту планировки территории установлены следующие функциональные зоны:

Планируемые:

1.) жилые зоны:

-зона многоэтажной жилой застройки (7 этажей);

-зона среднеэтажной жилой застройки (5 этажей);

-зона малоэтажной жилой застройки (1-3 этажа);

2.) зона размещения объектов физической культуры и массового спорта.

Существующие:

3.) зона садово-огородных участков.

Виды разрешённого использования земельных участков выполнены в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 3.

Таблица №3

№ п/п	Кадастровый и /или/ условный номер земельного участка	Адрес (описание местоположение) земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования	Площадь земельного участка, га
1	44:27:040733:76	Костромская область, г Кострома, ул Гагарина, в районе дома №23	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	Малоэтажная жилая застройка	2.1	37
2	44:27:040733:20	-	Для индивидуальной жилой застройки	Малоэтажная жилая застройка	2.1	460,63
3	44:27:040733:29	-	Для ведения гражданами садоводства и огородничества	Садоводство	1.5	614,70
4	44:27:040733:43	-			1.5	581,58
5	44:27:040733:31	-			1.5	223,78
6	:ЗУ1	-	Для многоэтажной многоквартирной жилой застройки с встроенными нежилыми помещениями	Среднеэтажная жилая застройка /Общественное использование объектов капитального строительства	2.5/3.0	2597,32
7	:ЗУ2	-				5527,07
8	:ЗУ3	-				4390,80
9	:ЗУ4	-				3406
10	:ЗУ6	-			2.5	4048
11	:ЗУ5	-	Для размещения	Спорт	5.1	6588,19

			объектов физической культуры и массового спорта			
--	--	--	--	--	--	--

Проект межевания предусматривает постановку земельных участков на кадастровый учет в 1 этап.

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории.

Градостроительные планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.

Координаты и площади земельных участков могут быть скорректированы при постановке на кадастровый учет в разрешённых пределах согласно действующего законодательства.