Том 2 Проект межевания территории.

Часть 1 Основная часть проекта межевания территории.

Часть 1.1 Текстовая часть проекта межевания территории.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проект межевания территории, ограниченной улицами Сусанина Ивана, Мясницкой, 8 Марта, Свердлова, выполнен в составе проекта планировки данной территории.

Проектная документация по внесению изменений в проект планировки территории разрабатывалась на основании:

- постановления Администрации города Костромы № 3050 от 23 ноября 2017 года;
- задания на разработку проекта межевания территории.

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 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 16.06.20111 г.ю № 135; от 18.12.2014г. № 247);
- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от т 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);
- Материалы топографической съемки М 1:1000.

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

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 Кострома в границах кадастровых кварталов 44:27:040618 и 44:27:040619, общая площадь которых 7,58 га. Общая площадь проекта планировки-8,2 га.

Планируемая территория:

- располагается на территории исторического поселения федерального значения “Историческое поселение г. Кострома” (Приказ Минкультуры РФ №418, Минрегиона РФ №339 от 29.07.2010 “Об утверждении перечня исторических поселений”);
- располагается на левом берегу реки Волги в центральной части города Костромы, в квартале, ограниченном с западной стороны магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения - Сусанина Ивана; с севера - магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения - Свердлова; с юга - улицей местного значения Мясницкая; с востока - улицей местного значения 8 Марта. Планируемая территория находится на землях населенных пунктов города Кострома, в кадастровых кварталах с номерами 44:27:040618 и 44:27:040619;
- разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 19.12.1997 г.;
- разрабатываемая территория расположена в границах территории объектов археологии согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 16.12.2010 №62 (ст.70 «Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах объектов археологического наследия»);
- на часть разрабатываемой территории распространяется действие 100-метровой защитной зоны от границы территории объекта культурного наследи регионального значения "Подпольная типография в 1902 г." (г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, д.18);
- в соответствии с Генеральным планом города Костромы разрабатываемая территория расположена в функциональной зоне многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей).

В соответствии с "Картой границ зон с особыми условиями использования территории" Правил землепользования и застройки города Костромы часть территории находится в зоне подтопления с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров. Вдоль улицы Сусанина на землях общего пользования установлена озелененная территория специального назначения.

Площадь территории -- 8,2 га.

Территория, отведённая под разработку проекта планировки является частью территории объекта культурного наследия федерального значения "Участок культурного слоя города между Никитской, Лазаревской, Марьинской улицами и вспольем", XVIII-XIX в.в., принятого под государственную охрану постановлением Администрации Костромской области от 09.04.2007 №66-а "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения".

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- выделения элемента планировочной структуры;
- установления красных линий;
- установления границ территорий общего пользования;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории;
- определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

При выполнении проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правового статуса и корректность установленных границ.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) статья 11.2 "Образование земельных участков".

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Сведения о площади образуемых участков и способах их образования

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	17	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:17, государственная собственность на который не разграничена, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	1807	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена при условии предварительного снятия с кадастрового учета участка 44:27:040618:2
3	:ЗУ3	2422	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	1482	образован путем перераспределения земельного

			участка 44:27:040618:492, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	2344	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:497, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ6	1201	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:15, находящегося в муниципальной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ7	2878	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:494, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
8	: ЗУ7/чзу1	37	публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок :ЗУ7 к земельному участку 44:27:040618:16
9	:ЗУ8	1251	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:1, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
10	:ЗУ9	3852	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:498, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
11	:ЗУ10	3565	образован путем перераспределения земельных участков 44:27:040618:8, 44:27:040618:9, 44:27:040618:3, находящихся в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
12	:ЗУ11	1397	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:493, государственная собственность на который не разграничена, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
13	:ЗУ12	1790	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:424, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
14	:ЗУ13	2006	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:552, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
15	:ЗУ14	940	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:17, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
16	:ЗУ15	581	образован путем раздела земельного участка 44:27:040619:15, находящегося в частной

			собственности, с последующим перераспределением с землями, государственная собственность на которые не разграничена
17	:ЗУ16	17	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040618:17, государственная собственность на который не разграничена, и земель, государственная собственность на которые не разграничена
18	:ЗУ17 (44:27:040619:15)	364	образован путем раздела земельного участка 44:27:040619:15, находящегося в частной собственности (изъятие под муниципальные нужды)
19	:ЗУ18	319	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена (изъятие под муниципальные нужды)
20	:ЗУ19	571	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:2 (с предварительным уточнением его границ), и земель, государственная собственность на которые не разграничена
21	:ЗУ20	6035	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:551, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
22	:ЗУ20/чзу1	90	публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок :ЗУ20 к земельным участкам 44:27:040619:9 и :ЗУ22
23	:ЗУ21	3823	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:549, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
24	:ЗУ21/чзу1	85	публичный сервитут для прохода или проезда через земельный участок :ЗУ21 к земельному участку :ЗУ22
25	:ЗУ22	149	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
26	:ЗУ23	3002	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:3, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
27	:ЗУ24	4583	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:550, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
28	:ЗУ25	971	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
29	:ЗУ26	26	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
30	:ЗУ27	1056	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

31	:ЗУ28	1523	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
32	:ЗУ29	1143	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
33	:ЗУ30	133	образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040619:550, находящегося в частной собственности и земель, государственная собственность на которые не разграничена
34	:ЗУ31	2244	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
35	:ЗУ32	2667	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
36	:ЗУ33	7846	образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Земельные участки :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ25, :ЗУ27, :ЗУ28, :ЗУ29, :ЗУ30, :ЗУ31, :ЗУ32, :ЗУ33 проектом межевания отнесены к территориям общего пользования и предназначены для расположения газонов, парковок, спортивных площадок, дорог и проездов.

Размещение объектов капитального строительства в границах красных линий не допускается.

№ п/п	Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка	Сведения о земельном участке
1	:ЗУ17	364	изъятие под муниципальные нужды
2	:ЗУ18	319	изъятие под муниципальные нужды
3	:ЗУ25	971	территория общего пользования
4	:ЗУ27	1056	территория общего пользования
5	:ЗУ28	1523	территория общего пользования
6	:ЗУ29	1143	территория общего пользования
7	:ЗУ30	133	территория общего пользования
8	:ЗУ31	2244	территория общего пользования
9	:ЗУ32	2667	территория общего пользования
10	:ЗУ33	7846	территория общего пользования

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проектом межевания сохранены границы и виды разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 44:27:040618:16, 44:27:040618:11, 44:27:040618:496, 44:27:040619:9, с дополнением к существующим видам вида разрешенного использования «историко-культурная деятельность». Участки с кадастровыми номерами 44:27:040618:499 (разрешенное использование не установлено), 44:27:040618:423 (разрешенное использование не установлено) подлежат снятию с кадастрового учета в связи с внесением изменений в земельное законодательство с 1 марта 2015 года, в соответствии с которым размещение таких объектов осуществляется без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Для более удобного подъезда и в целях рационального использования земель, границы и место положения земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:070706:501 и 44:27:070706:17 изменены с присвоением им условных номеров :ЗУ26, :ЗУ16 с сохранением видов разрешенного использования и с дополнением к ним вида разрешенного использования – историко-культурная деятельность.

Проектом планировки и межевания определены территории, которые в рамках проекта планировки при формировании будут включены в границы земельных участков под автомобильные дороги общегородского значения регулируемого движения в продолжении улиц Свердлова и Сусанина Ивана.

Виды разрешенного использования образуемых участков

№ п/п	Условный номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков
1	:ЗУ1	Автостоянки, историко-культурная деятельность	2.7.1 9.3
2	:ЗУ2	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
3	:ЗУ3	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
4	:ЗУ4	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
5	:ЗУ5	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
6	:ЗУ6	Объект дополнительного образования, историко-культурная деятельность	3.5 9.3
7	:ЗУ7	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
8	:ЗУ8	Аптеки, аптечные пункты, историко-культурная деятельность	2.6 9.3

9	:ЗУ9	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
10	:ЗУ10	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
11	:ЗУ11	Культовые здания, историко-культурная деятельность	3.7 9.3
12	:ЗУ12	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
13	:ЗУ13	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
14	:ЗУ14	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
15	:ЗУ20	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
16	:ЗУ21	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
17	:ЗУ22	Объекты инженерной инфраструктуры историко-культурная деятельность	3.1 9.3
18	:ЗУ23	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
19	:ЗУ24	Дома многоэтажной многоквартирной жилой застройки, историко-культурная деятельность	2.6 9.3
20	:ЗУ26	Автостоянки, историко-культурная деятельность	2.7.1 9.3
21	:ЗУ16	Автостоянки, историко-культурная деятельность	2.7.1 9.3
22	:ЗУ15	Объекты розничной торговли, объекты общественного питания, объекты бытового обслуживания, историко-культурная деятельность	4.4 4.6 3.3 9.3
23	:ЗУ19	Коммерческие объекты, историко-культурная деятельность	4.1 9.3

* Код вида разрешенного использования приведен в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков» утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 в редакции, актуальной с 3 ноября 2015 года с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно приказу Минэкономразвития от 30.09.2015 г. № 709

Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию

и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные федеральными законами.

Проектом межевания территории предусмотрены линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения планируемых зданий, строений, сооружений. Отступ от красной линии для планируемых объектов составляет 3,0 метра по всем улицам.

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории, после утверждения проектной документации по межеванию территории. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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