

## **Основные положения проекта межевания территории**

1. Общие положения, исходные данные;
2. Анализ существующего использования территории;
3. Проектное решение.

## 1. Общие положения, исходные данные

Проект планировки территории, расположенной между озелененной территорией специального назначения «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му» и разъездом 5-й км с проектом межевания в составе проекта планировки.

Проектная документация по межеванию территории разрабатывается на основании:

- Проекта планировки территории, расположенной между озелененной территорией специального назначения «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му» и разъездом 5-й км;

- градостроительного задания на разработку проекта планировки в составе с проектом межевания.

Проектная документация выполнена 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;

- Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (в редакции, актуальной с 3 ноября 2015г. с изменениями и дополнениями, внесенными в текст, согласно приказу Минэкономразвития от 30.09.2015 г. № 709);

- Генеральным планом города Костромы, утвержденным Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 4 декабря 2009 года № 88, от 29 июля 2010 года № 112, от 16 июня 2011 № 135, от 18 декабря 2014 года № 247);

- Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 620 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 8 декабря 2011 года № 294, от 31 мая 2012 года № 54, от 18 декабря 2014 года № 248).

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

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

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

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.

При разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки 1:500, предоставленной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы, инженерно-геодезические изыскания части квартала.

## 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Костромы данная территория расположена в нескольких функциональных зонах:

- промышленной и коммунально-складской зоне размещения объектов IV-V классов опасности — П-3;

- многофункциональной зоне — Д-1.

Граничит с зоной зеленых насаждений общего пользования (Р-1), зоной набережных (Р-2), многофункциональной зоной (Д-1) и зоной размещения объектов физической культуры и массового спорта (Д-4).

Площадь территории - 7,4га.

Планируемая территория сформирована в основном объектами производственного и торгового назначения.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктах города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:020402.

Рассматриваемая территория с запада граничит с территорией «Зеленые насаждения вдоль реки Белилка, от автопешеходного моста вдоль жилой застройки по пер. Водяному 1-му», Согласно постановления от 15 июля 2008 г. № 1290. Порядок использования зелёных насаждений установлен Законом Костромской области от 05 октября 2007 года № 194-4-ЗКО «О зеленых насаждениях населенных пунктов Костромской области»

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации определены границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Белилки – 50 метров. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса отражена в графических материалах проекта.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы данная территория находится в границах катастрофического затопления и в зоне подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

Охранные зоны объектов культурного наследия в районе освоения отсутствуют.

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

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

Таблица 1.

Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
44:27:020402:5	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, рзд 5-й км, д 10	для эксплуатации объектов промышленного назначения строительства	7092 +/-29

44:27:020402:7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир нежилое строение.	для эксплуатации производственного здания	8996
44:27:020402:14 (входит в единое землепользование 44:27:020402:3)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, рзд 5 км, д ба	для эксплуатации производственных строений	4217
44:27:020402:15 (входит в единое землепользование 44:27:020402:3)	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, рзд 5 км, д ба	для эксплуатации производственных строений	148
44:27:020402:25	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир производственное здание.	для производства мебели (земельные участки других промышленных предприятий)	15447 +/- 44
44:27:020402:27	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир административное здание. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, рзд. 5 км, дом 8	Для эксплуатации административного здания	1326 +/- 12.75
44:27:020402:29	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 4-х этажное каменное здание. Участок находится примерно в 10 м от ориентира по направлению на запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, рзд. 5 км	для размещения трансформаторных пунктов	85 +/-2
44:27:020402:183	Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, рзд 5-й км, д 8	Не установлено	6801 +/-29
44:27:020402:327	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г Кострома, рзд 5-й км, 8а	Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности	3852 +/-22

### 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 рассматриваемой территории кадастрового квартала 44:27:020402 сформировано 12 земельных участков.

- 2 земельных участка (:ЗУ1, :ЗУ2) - вновь образуемые;

- 7 земельных участков (:ЗУ3-:ЗУ9) – изменяемые;

- 3 земельных участка (:ЗУ10-:ЗУ12) – образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

Также образована часть земельного участка – публичный сервитут для использования прохода или проезда через земельный участок :ЗУ 7 к объекту инженерной инфраструктуры (:СУ 7/ЧЗУ1).

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый/условный номер земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
1	:ЗУ1	2630	г Кострома, рзд 5-й км	Объект административного назначения	4.0
2	:ЗУ2	28	г Кострома, рзд 5-й км	Объект инженерной инфраструктуры	3.1
3	:ЗУ3	15552	г Кострома, рзд 5-й км, д.8	Промышленные и коммунально-складские предприятия	6.0
4	:ЗУ4	1688	г Кострома, рзд 5-й км, д.8	Объекты административного назначения, связанные с обслуживанием предприятия	6.0
5	:ЗУ5	13439	г Кострома, рзд 5-й км, д.8а	Промышленные и коммунально-складские предприятия V класса опасности	6.0
6	:ЗУ6	17803	г Кострома, ул. Коммунаров, д.40	Промышленные и коммунально-складские предприятия	6.0
7	:ЗУ7	11204	г Кострома, рзд 5-й км, д.6	Промышленные и коммунально-складские предприятия	6.0
8	:ЗУ8	5372	г Кострома, рзд 5-й км	Промышленные и коммунально-	6.0

				складские предприятия	
9	:ЗУ9	360	г Кострома, рзд 5-й км	Промышленные и коммунально-складские предприятия	6.0
10	:ЗУ10	530	г Кострома, рзд 5-й км	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
11	:ЗУ11	4195	г Кострома, рзд 5-й км	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
12	:ЗУ12	341	г Кострома, рзд 5-й км	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Таблица 2.

№п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р), м <sup>2</sup>	Характеристика части
1	СУ 7/ЧЗУ1	326	публичный сервитут для использования прохода или проезда через земельный участок ЗУ 7 к объекту инженерной инфраструктуры

Доступ к земельным участкам осуществляется с территории общего пользования предназначенной для организации улично-дорожной сети. К участкам расположенным внутри жилой зоны сформированы сервитуты, для использования прохода или проезда через земельный участок.

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. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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 разрешенных пределах согласно действующего законодательства.

**Приложение 1.**

## Сведения об образуемых земельных участках

## 1. Сведения о характерных точках границ образуемых земельных участков

## Обозначение земельного участка :ЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	293739.44	1213157.95
н2	293731.57	1213157.64
н3	293685.37	1213152.39
н4	293692.76	1213100.75
н5	293730.60	1213095.77
н6	293730.80	1213097.20
н7	293734.28	1213121.44
н8	293734.71	1213124.38
н9	293736.92	1213140.03
н10	293737.50	1213144.31
н1	293739.44	1213157.95

## Обозначение земельного участка :ЗУ2

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н11	294040.88	1213095.26
н12	294039.49	1213102.34
н13	294035.64	1213101.51
н14	294037.18	1213094.37
н11	294040.88	1213095.26

## Обозначение земельного участка :ЗУ3

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н15	294190.91	1213022.36
н16	294196.65	1213042.06
н17	294125.13	1213071.37
н18	294140.24	1213108.26
н19	294109.71	1213125.53
н20	294094.93	1213119.43
н21	294089.65	1213117.24
н22	294066.44	1213107.67
н23	294066.26	1213107.60
н24	294065.51	1213107.29
н25	294064.90	1213107.04

н26	294055.65	1213103.24
н27	294048.51	1213100.33
н28	294047.65	1213099.98
н11	294040.88	1213095.26
н14	294037.18	1213094.37
н29	294041.99	1213067.44
н30	294053.58	1212967.21
н31	294085.27	1212986.12
н32	294183.33	1212986.45
н15	294190.91	1213022.36

Обозначение земельного участка :ЗУ4

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н19	294109.71	1213125.53
н33	294072.98	1213146.32
н34	294042.18	1213136.48
н27	294048.51	1213100.33
н26	294055.65	1213103.24
н23	294066.26	1213107.60
н22	294066.44	1213107.67
н21	294089.65	1213117.24
н20	294094.93	1213119.43
н19	294109.71	1213125.53

Обозначение земельного участка :ЗУ5

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н35	294019.59	1213070.41
н36	294007.86	1213116.78
н37	293955.90	1213107.68
н38	293936.09	1213108.61
н39	293934.15	1213068.04
н40	293933.90	1213061.97
н41	293933.73	1213059.40
н42	293880.41	1213070.33
н43	293838.73	1213077.62
н44	293836.76	1213077.96
н45	293834.99	1213078.25
н46	293829.00	1213079.39
н47	293814.72	1213081.80
н48	293797.08	1213084.99
н49	293793.55	1213064.81
н50	293797.33	1213053.25



н51	293827.83	1213047.90
н52	293833.81	1213046.86
н53	293834.78	1213046.69
н54	293835.07	1213048.37
н55	293891.27	1213039.00
н56	293891.12	1213038.09
н57	293909.18	1213032.86
н58	293898.47	1212998.31
н59	293900.03	1212995.69
н60	293921.06	1212983.85
н61	293948.77	1213014.12
н62	293959.95	1213013.35
н63	293971.33	1213017.20
н64	293980.84	1213003.43
н65	294006.50	1213026.90
н66	294020.23	1213040.08
н35	294019.59	1213070.41

Обозначение земельного участка :ЗУ6

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н62	293959.95	1213013.35
н61	293948.77	1213014.12
н60	293921.06	1212983.85
н59	293900.03	1212995.69
н58	293898.47	1212998.31
н57	293909.18	1213032.86
н56	293891.12	1213038.09
н55	293891.27	1213039.00
н54	293835.07	1213048.37
н53	293834.78	1213046.69
н52	293833.81	1213046.86
н51	293827.83	1213047.90
н50	293797.33	1213053.25
н67	293861.67	1212991.14
н68	293871.98	1212916.24
н69	293874.96	1212910.02
н70	293910.63	1212885.51
н71	293936.58	1212903.96
н72	293941.78	1212903.95
н73	293952.93	1212911.82
н74	294012.12	1212958.10
н75	294027.68	1212951.75
н76	294041.49	1212959.99
н77	294026.34	1213005.22
н78	294017.97	1213014.36

н65	294006.50	1213026.90
н64	293980.84	1213003.43
н63	293971.33	1213017.20
н62	293959.95	1213013.35

Обозначение земельного участка :ЗУ7

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н79	293912.64	1213175.57
н80	293932.56	1213148.28
н81	293937.07	1213128.95
н38	293936.09	1213108.61
н39	293934.15	1213068.04
н40	293933.90	1213061.97
н41	293933.73	1213059.40
н42	293880.41	1213070.33
н43	293838.73	1213077.62
н44	293836.76	1213077.96
н45	293834.99	1213078.25
н46	293829.00	1213079.39
н47	293814.72	1213081.80
н82	293815.61	1213087.71
н83	293815.92	1213089.67
н84	293816.10	1213090.92
н85	293817.00	1213096.86
н86	293819.07	1213110.49
н87	293818.08	1213110.63
н88	293818.32	1213114.28
н89	293816.33	1213115.79
н90	293815.29	1213141.90
н91	293815.13	1213146.03
н92	293814.54	1213160.91
н93	293828.23	1213161.45
н94	293851.38	1213163.41
н79	293912.64	1213175.57
н95	293847.14	1213107.21
н96	293839.95	1213106.87
н97	293840.52	1213095.01
н98	293847.69	1213095.35
н95	293847.14	1213107.21

Обозначение земельного участка :ЗУ8

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y

1	2	3
н91	293815.13	1213146.03
н92	293814.54	1213160.91
н1	293739.44	1213157.95
н10	293737.50	1213144.31
н9	293736.92	1213140.03
н8	293734.71	1213124.38
н7	293734.28	1213121.44
н6	293730.80	1213097.20
н5	293730.60	1213095.77
н99	293755.95	1213092.35
н100	293756.69	1213093.63
н101	293759.34	1213098.20
н102	293813.75	1213088.05
н82	293815.61	1213087.71
н83	293815.92	1213089.67
н84	293816.10	1213090.92
н85	293817.00	1213096.86
н86	293819.07	1213110.49
н87	293818.08	1213110.63
н88	293818.32	1213114.28
н89	293816.33	1213115.79
н90	293815.29	1213141.90
н91	293815.13	1213146.03

Обозначение земельного участка :ЗУ9

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н82	293815.61	1213087.71
н102	293813.75	1213088.05
н101	293759.34	1213098.20
н100	293756.69	1213093.63
н99	293755.95	1213092.35
н48	293797.08	1213084.99
н47	293814.72	1213081.80
н103	293815.01	1213083.74
н104	293815.31	1213085.74
н82	293815.61	1213087.71

Обозначение земельного участка :ЗУ10

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н105	294179.97	1212972.44
н32	294183.33	1212986.45

н31	294085.27	1212986.12
н106	294136.84	1212981.98
н105	294179.97	1212972.44

Обозначение земельного участка :ЗУ11

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н27	294048.51	1213100.33
н34	294042.18	1213136.48
н107	293955.54	1213108.79
н37	293955.90	1213107.68
н36	294007.86	1213116.78
н35	294019.59	1213070.41
н66	294020.23	1213040.08
н65	294006.50	1213026.90
н78	294017.97	1213014.36
н77	294026.34	1213005.22
н76	294041.49	1212959.99
н30	294053.58	1212967.21
н29	294041.99	1213067.44
н14	294037.18	1213094.37
н13	294035.64	1213101.51
н12	294039.49	1213102.34
н11	294040.88	1213095.26
н28	294047.65	1213099.98
н27	294048.51	1213100.33

Обозначение земельного участка :ЗУ12

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н37	293955.90	1213107.68
н107	293955.54	1213108.79
н80	293932.56	1213148.28
н81	293937.07	1213128.95
н38	293936.09	1213108.61
н37	293955.90	1213107.68

Обозначение земельного участка :СУ7 / ЧЗУ1

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н108	293824.69	1213161.31
н109	293842.85	1213114.16

н110	293822.89	1213108.84
н111	293835.77	1213108.84
н96	293839.95	1213106.87
н112	293843.18	1213107.02
н113	293842.85	1213114.16
н114	293832.47	1213113.88
н115	293826.59	1213119.59
н108	293824.69	1213161.31