

Утвержден постановлением
Администрации города Костромы
от « » _____ 201_ года

**ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ограниченной улицей Смирнова Юрия, проектируемой дорогой в продолжении
улицы Шагова до улицы Галичской, полосой отвода железной ветки, проездом в
продолжении улицы Шагова.

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	7
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки	11
План фактического использования территории.....	12
План межевания территории.....	13

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицей Смирнова Юрия, проектируемой дорогой в продолжение улицы Шагова до улицы Галичской, полосой отвода железной ветки, проездом в продолжение улицы Шагова в городе Костроме, на основании и в составе Проекта планировки территории, подготовленного ООО «См.С-ПРОЕКТ».

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 26 мая 2016 года № 1313 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Смирнова Юрия, проектируемой дорогой в продолжение улицы Шагова до улицы Галичской, полосой отвода железной ветки, проездом в продолжение улицы Шагова».

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, ограниченный улицей Смирнова Юрия, проектируемой дорогой в продолжении улицы Шагова до улицы Галичской, полосой отвода железной ветки, проездом в продолжении улицы Шагова, разработанный ООО «См.С-ПРОЕКТ»;

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:060301, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 06 июля 2016 года № 4400/201/16-102136;

- 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 44:27:060301.

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 нежилого назначения.

Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне объектов транспортной инфраструктуры.

Градостроительные регламенты зоны объектов транспортной инфраструктуры установлены статьей 36 Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62

Границами проекта межевания являются:

с севера – полоса отвода железнодорожной ветки;

с юга – улица Смирнова Юрия, который в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;

с запада – проектируемая дорога в продолжение улицы Шагова до улицы Галичской;

с востока – проезд в продолжение улицы Шагова.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 2.1 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 (таблица 1) и земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства (таблица 2).

Земельные участки, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства будут уточнены в рамках проекта межевания территории.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь по сведениям ГКН	Вид разрешенного использования по ГКН
1	44:27:060301:373	Ориентир гаражный кооператив №121. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова	735	для эксплуатации гаражных боксов

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь по сведениям ГКН	Вид разрешенного использования по ГКН
2	44:27:060301:380	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, Кооператив № 56 по строительству и эксплуатации коллективных гаражей для автомобилей индивидуальных владельцев, бокс № 69	19	Для гаража
3	44:27:060301:430	Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов №9-19	205	Объекты бытового обслуживания
4	44:27:060301:431	Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, гаражный кооператив № 56 в р-не боксов № 20-26	137	Для гаража
5	44:27:060301:1741	Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, ГК №56	1150	для эксплуатации гаражных боксов
6	44:27:060301:2669	Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, д 36	1001	Предприятия автосервиса
7	44:27:060301:2713	Костромская область, г Кострома, улица Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс №266	43	автостоянки для хранения всех видов транспорта
8	44:27:060301:2716	Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, гаражный кооператив № 56, гаражный бокс 6-8	77	Автостоянки для хранения всех видов транспорта
9	44:27:060301:2722	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, гаражный кооператив №56 бокс 1-5	132	автостоянки для хранения всех видов транспорта

Таблица 2.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь по ГКН	Вид разрешенного использования по ГКН
1	44:27:060301:340	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, гаражный кооператив № 56 бокс № 58	18	для гаража
2	44:27:060301:347	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, гаражный кооператив № 56, бокс № 54	18	для гаража
3	44:27:060301:351	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс №49	18	для эксплуатации гаражного бокса
4	44:27:060301:352	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, гаражный кооператив № 56, бокс № 59	18	для гаража
5	44:27:060301:356	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, гаражный кооператив №56, бокс № 57	18	для гаража
6	44:27:060301:358	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, гаражный кооператив №56 бокс №65	18	для гаража
7	44:27:060301:371	Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Юрия Смирнова, кооператив №56 по строительству и эксплуатации коллективных гаражей для автомобилей индивидуальных владельцев, бокс №63	18	для гаража
8	44:27:060301:432	Костромская обл, р-н Костромской, г Кострома, ул Смирнова Юрия, ГК № 56, гаражный бокс № 50	18	для эксплуатации гаражного бокса
9	44:27:060301:1722	Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, бокс 53, ГК № 56	18	Для эксплуатации гаражного бокса
10	44:27:060301:2598	Костромская область, г Кострома, ул Смирнова Юрия, бокс 56, Гаражный кооператив №56	18	Для гаража
11	44:27:060301:2658	ул Смирнова Юрия, бокс 64, Гаражный кооператив № 56	18	Для гаража

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 25 земельных участков и уточнены границы 11 земельных участков.

Сведения об образуемых и уточняемых земельных участках в пределах кадастрового квартала 44:27:060301 представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) Земельного участка	Вид разрешенного использования (по ПЗиЗ города Костромы)	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	750	-	территория общего пользования	12.0
2	:ЗУ2	1096	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, гаражный кооператив №121	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
3	:ЗУ3	2143	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова	предприятия автосервиса	4.9
4	:ЗУ4	818	-	территория общего пользования	2.6
5	:ЗУ5	1166	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов №1-5	предприятия автосервиса	4.9
6	:ЗУ6	1182	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов 9-19	предприятия автосервиса	4.9
7	:ЗУ7	563	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов 20-26	предприятия автосервиса	4.9
8	:ЗУ8	275	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов 266 и 69	предприятия автосервиса	4.9
9	:ЗУ9	24	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК № 56, гаражный бокс 71	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1

10	:ЗУ10	205	-	территория общего пользования	12.0
11	:ЗУ11	1424	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56	предприятия автосервиса	4.9
12	:ЗУ12	21	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 48	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
13	:ЗУ13	20	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 51	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
14	:ЗУ14	20	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 52	автостоянки для хранения всех видов транспорта	4.9
15	:ЗУ15	20	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 55	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
16	:ЗУ16	20	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 60	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
17	:ЗУ17	22	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 61	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
18	:ЗУ18	24	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 62	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
19	:ЗУ19	24	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 66	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
20	:ЗУ20	21	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 67	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
21	:ЗУ21	23	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс 68	автостоянки для хранения всех видов транспорта	2.7.1
22	:ЗУ22	1208	-	территория общего пользования	12.0
23	:ЗУ23	1164	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, 36	предприятия автосервиса	4.9
24	:ЗУ24	1844	-	территория общего пользования	12.0
25	:ЗУ25	349	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, гаражный кооператив №56, в районе боксов 6-8	предприятия автосервиса	4.9
26	44:27:060301:351	20	г Кострома, ул Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс №49	-	2.7.1

27	44:27:060301:432	20	г Кострома, ул Смирнова Юрия, ГК № 56, гаражный бокс № 50	-	2.7.1
27	44:27:060301:1722	20	г.Кострома, ул.Смирнова Юрия, ГК №56, гаражный бокс №53	-	2.7.1
28	44:27:060301:347	20	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, ГК № 56, бокс № 54	-	2.7.1
29	44:27:060301:2598	22	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, бокс 56, ГК№56	-	2.7.1
30	44:27:060301:356	20	г. Кострома, ГК№56, бокс № 57	-	2.7.1
31	44:27:060301:340	19	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, гаражный кооператив № 56 бокс № 58	-	2.7.1
32	44:27:060301:352	19	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, ГК№ 56, бокс № 59	-	2.7.1
33	44:27:060301:371	20	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, кооператив №56 по строительству и эксплуатации коллективных гаражей для автомобилей индивидуальных владельцев, бокс №63	-	2.7.1
34	44:27:060301:2658	20	г. Кострома, ул. Смирнова Юрия, бокс 64, ГК № 56	-	2.7.1
35	44:27:060301:358	20	г. Кострома, ул. Юрия Смирнова, ГК №56 бокс №65	-	2.7.1

Следует отметить, что в настоящее время площади всех уточняемых земельных участков по сведениям ГКН составляют по 18 кв.м., однако, площади расположенных на них объектов недвижимости составляют:

- гаражный бокс № 49 – 16.8 кв.м.;
- гаражный бокс № 50 – 16.3 кв.м.;
- гаражный бокс № 53 – 19.8 кв.м.;
- гаражный бокс № 54 – 16.8 кв.м.;
- гаражный бокс № 56 – 16.4 кв.м.;
- гаражный бокс № 57 – 19.7 кв.м.;
- гаражный бокс № 58 – 15.8 кв.м.;
- гаражный бокс № 59 – 15.8 кв.м.;
- гаражный бокс № 63 – 16.7 кв.м.;
- гаражный бокс № 64 – 19.4 кв.м.;
- гаражный бокс № 65 – 19.7 кв.м..

Таким образом, уточнение местоположение границ земельных участков проведено с целью приведения в соответствие земельных участков, находящихся в собственности физических лиц и расположенных на них объектах недвижимости – гаражных боксов. Уточнение местоположения границ и площадей земельных участков может быть проведено только с согласия собственников уточняемых земельных участков и в соответствии с требованиями Федерального Закона от 4 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

При проведении работ по подготовке проекта межевания территории было установлено, что:

1) На формируемом земельном участке с условным обозначением :ЗУ3 расположены объекты недвижимости, находящиеся в собственности физического лица, а именно здание – станция технического обслуживания «Масленка», а так же гаражные боксы №№ 8,7,6, с 11 по 15, с 34 по 42, с 51 по 64, таким образом, сформировать самостоятельный земельный участок для вовлечения его в оборот путем проведения торгов не представляется возможным.

2) земельные участки с условным обозначением :ЗУ5, :ЗУ25, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, формируются путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:060301:2772, 44:27:060301:2716, 44:27:060301:430, 44:27:060301:431, 44:27:060301:2724 соответственно. При формировании указанных земельных участков был учтен Акт об отводе границ участка в натуре от 23 мая 1986 года (приложении №3 к Проекту), что подтверждает отвод и существование границ земельного участка гаражного кооператива №56 на местности 15 и более лет. Таким образом, формирование самостоятельного земельного участка на территории гаражного кооператива для вовлечения его в оборот путем проведения торгов не возможно.

3) образование земельного участка :ЗУ23 предусматривается путем перераспределения земель, государственная собственность на которые не разграничена и земельного участка с кадастровым номером 44:27:060301:2669, предоставленного в аренду по результатам аукциона для строительства объекта предприятия автосервиса, таким образом, проект межевания в части указанного земельного участка может быть реализован только после строительства и введения в эксплуатацию, и оформления прав собственности на земельный участок под объектом недвижимости.

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.