

## **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, в границах земельного участка с кадастровым номером 44:27:080612:5, в районе шоссе Волгореченского, с проектом межевания в составе проекта планировки (далее - проект планировки). 2

Проектная документация по межеванию территории разрабатывается на основании:

- Проекта планировки территории, в границах земельного участка с кадастровым номером 44:27:080612:5;
- договора № РЖС – 20/66-16 о комплексном освоении территории;
- 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).

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки 1:500, выполненной ООО «Геостройэкология» в июне 2016 г.

## **2. Анализ существующего использования территории**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы и действующими Правилами

землепользования и застройки города Костромы на территории предусмотрена зона градостроительного освоения в малоэтажную жилую зону.

Земельный участок с севера граничит с деревней Каримово, с юга с земельным участком железнодорожного транспорта кадастровый номер земельного участка 44:27:080701:2.

Проект межевания охватывает территорию площадью 225 400 м<sup>2</sup>.

Территория разработки проекта межевания территории расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:080612.

Планируемый участок в период подготовки проекта межевания свободен от застройки и лесных массивов природного происхождения.

Проектируемую территорию пересекает ЛЭП 10 кВт, охранная зона составляет 10 метров от крайнего провода в каждую сторону.

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<sup>3</sup> на рассматриваемой территории учтен один земельный участок (кадастровый номер 44:27:080612:5), границы которого установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства

Таблица 1.

Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
44:27:080612:5	Костромская область, р-н Костромской, г. Кострома, ш. Волгореченское, в районе деревни Каримово	для комплексного освоения в целях малоэтажного жилищного строительства	225 400

### 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 из земельного участка с кадастровым номером 44:27:080612:5 - сформировано 57 вновь образуемых земельных участков, из них:

- 57 земельных участка – вновь образуемые (:ЗУ1-:ЗУ57);

Ведомость земельных участков представлена в Приложении 1.

Также образованы 2 части земельных участков – публичный сервитут для использования прохода или проезда через земельный участок :ЗУ 12 и :ЗУ 33 к объекту инженерной инфраструктуры (:СУ 12/чзу1; :СУ 33/чзу1).

Ведомость частей земельных участков представлена в таблице 2.

Проектом предусмотрены линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Отступ от красной линии составляет 3 метра.

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.

Территория общего пользования разделена на 8 земельных участков ЗУ - 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57. Из которых:

- земельные участки ЗУ- 49, 50, 51, 52, 53 предназначены для расположения линейного объекта - автомобильной дороги;
- земельные участки ЗУ- 54, 55, 57 предназначены для расположения скверов, бульваров, площадей, малых архитектурных форм.

Таблица 2.

№п/п	Учетный номер или обозначение части	Площадь (Р), м <sup>2</sup>	Характеристика части
1	СУ 12/чзу1	534	публичный сервитут для использования прохода или <sup>4</sup> проезда через земельный участок ЗУ 12 к объекту инженерной инфраструктуры
2	СУ 33/чзу1	455	публичный сервитут для использования прохода или проезда через земельный участок ЗУ 33 к объекту инженерной инфраструктуры

Присвоение адресов вновь образуемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания 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 вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на кадастровый учет.

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