



Закрытое акционерное общество
«ПРОЕКТНО-ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ»

ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.



**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В ГРАНИЦАХ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
В Д. НЕКРАСОВО ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ, С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
44:07:142102:1459 И 44:07:142102:1458**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(для кадастрового квартала 44:07:142102:1458)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗ: 1696-ПИ.00

ЗАКАЗЧИК: СМЕРНОВА О. Ю.

ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»
Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.



г. Кострома, 2023г.



ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»

Закрытое акционерное общество

«Проектно-инвестиционная компания»

Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДВУХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Д. НЕКРАСОВО
ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 44:102:142102:1459 И 44:102:142158**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(для кадастрового квартала 44:07:142102:1458)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ЗАКАЗ: 1696-ПИ.00

ЗАКАЗЧИК: Смирнова О. Ю.

Генеральный директор

Главный инженер института

Начальник МКП-1

Главный архитектор проекта

И.В. Рыжова

А.Н. Иванов

О.А. Данилова

Г.С. Лебедев

Инв.№ подл.	Подпись и дата	Взамен инв.№

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г.Кострома 2023г.



ЗАО «ПРОЕКТИНВЕСТ»
Закрытое акционерное общество
«Проектно-инвестиционная компания»
Свидетельство СРО № 02-П от 2 марта 2016 г.

Авторский коллектив

Главный архитектор проекта
Ведущий архитектор
Главный специалист
Ведущий инженер

Г.С. Лебедев
Е.Е. Солнцева
Е.В. Лебедев
Р.В. Антонов

Состав и содержание проекта межевания

Основная часть

Пояснительная записка

Схемы:

- 1 Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.
М 1:500
- 2 Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории. М 1:500
- 3 Границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков. М 1:500
- 4 Границы публичных сервитутов. М 1:500

Материалы по обоснованию

Схемы:

1. Границы существующих земельных участков. Местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:500
2. Границы зон с особыми условиями использования территории. М 1:500

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.	5
1.1 Способы образования земельных участков.....	7
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.	9
3. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков.....	10
4. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания.	11

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

Проектом предусматривается образование земельных участков под объект: «Проект планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 44:07:142102:1458 площадью 20000 кв.м. в д. Некрасово Шунгенского сельского поселения Костромского муниципального района Костромской области». Участки сформированы в границах проектных работ, разработанных в составе проекта планировки. Проектом межевания определены площади и границы образуемых земельных участков.

Участок разработки проекта планировки территории кадастрового квартала с кадастровым номером 44:07:142102:1458 располагается в северной части д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.

На разрабатываемой территории образовано 15 новых земельных участков. Площадь проектируемой территории составляет 19999,66 кв.м.

Площадь образуемых земельных участков равна:

1. 13454,96 кв.м. – участки для индивидуальной жилой застройки;
2. 1472,37 кв.м – площадь территории улиц и дорог;
3. 28,0 кв.м - площадь участка для размещения ГРПШ
4. 1628,27 кв.м. - площадь зон зеленых насаждений (газон)
5. 3415,9 кв.м. – участки (территории) общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках.

№ п п	Обозначение земельного участка на чертеже	Адрес (местоположения) земель- ного участка	Уточненная об- щая площадь, кв. м
1	ЗУ9	д. Некрасово Шунгенского сель- ского поселения.	831,60
2	ЗУ10	д. Некрасово Шунгенского сель- ского поселения.	840,29
3	ЗУ11	д. Некрасово Шунгенского сель- ского поселения.	865,99
4	ЗУ12	д. Некрасово Шунгенского сель- ского поселения.	930,94
5	ЗУ13	д. Некрасово Шунгенского сель- ского поселения.	995,31

6	ЗУ14	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	1001,77
7	ЗУ24	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,88
8	ЗУ25	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
9	ЗУ26	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
10	ЗУ27	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
11	ЗУ28	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
12	ЗУ29	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
13	ЗУ30	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
14	ЗУ31	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	889,08
15	ЗУ32	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	875,62
Общая площадь образуемых земельных участков (кроме земельных участков (территорий общего пользования))		-	13454,96

1.1 Способы образования земельных участков.

В соответствии с Земельным Кодексом, ст. 11.2 «Образование земельных участков», земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или при выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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 (далее так же образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 Земельного Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны.

5). Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

6). Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о ее развитии и заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется лицом, с которым заключен такой договор, в соответствии с документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

Требования к образуемым земельным участкам определены статьей 11.9 Земельного Кодекса РФ:

а) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами;

б) предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами;

в) границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

г) не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости;

д) не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием;

е) 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 Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами.

В настоящем проекте предусмотрено образование земельных участков путем выдела из земель, находящихся в муниципальной собственности.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования

№ п п	Обозначение земельного участка на чертеже	Адрес (местоположения) земельного участка	Уточненная общая площадь, кв. м
1	ЗУ37	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения	478.18
2	ЗУ38	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения	2629.18
3	ЗУ39	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения	2953.39
4	ЗУ40	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения	484.12
Общая площадь образуемых земельных участков территорий общего пользования		-	6544.87

В границах территорий общего пользования размещаются улицы, проезды, элементы благоустройства. Планировочно-транспортная структура разработана в проекте планировки с учётом нормативных документов, на основании генерального плана Шунгенского сельского поселения, Правил землепользования и застройки и др. исходных данных.

3. Вид разрешённого использования образуемых земельных участков.

В соответствии с Генеральным планом Шунгенского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне 1-3 этажной индивидуальной жилой застройки. Градостроительные регламенты этой зоны установлены статьей 35.1 Правил землепользования и застройки Шунгенского сельского поселения.

Виды разрешённого использования образуемых земельных участков.

Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
ЗУ9	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ10	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ11	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ12	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ13	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ14	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ24	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ25	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ26	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ27	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ28	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ29	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ30	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ31	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ32	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ37	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
ЗУ38	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
ЗУ39	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
ЗУ40	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания.

В соответствии с Генеральным планом Шунгенского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне 1-3 этажной жилой застройки. Градостроительные регламенты этой зоны установлены статьей 35.1 Правил землепользования и застройки Шунгенского сельского поселения.

Территория проектирования расположена в северной части д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.

Границами проекта планировки территории являются:

- с севера – земельный участок с кадастровым номером: 44:07:142102:1459;
- с востока – земли сельхозназначения;
- с юга – жилая зона д. Некрасово;
- с запада – дорога Некрасово-Афёрово.

Проект межевания охватывает территорию с кадастровым номером 44:07:142102:1458, площадью 20000 кв.м.

Проектируемая территория свободна от застройки.

Вдоль южной границы проектируемой территории д. Некрасово пересекают: линия электропередачи 35 кВт и газопровод высокого давления.

При подготовке проекта межевания 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 расположены земельные участки границы, которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Проект межевания 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. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Перечень координат характерных точек границы образуемых земельных участков.

Обозначение характерных точек	Положение X	Положение Y
ЗУ9 (площадь – 831,60 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
19	1209324.5539	294104.9026
20	1209323.3058	294086.9565
34	1209369.7688	294085.1362
35	1209370.4656	294103.1243
ЗУ10 (площадь – 840,29 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
20	1209323.3058	294086.9565
21	1209323.0498	294078.0151
22	1209321.8007	294068.9809
33	1209369.0721	294067.1499
34	1209369.7688	294085.1362
ЗУ11 (площадь – 865,99 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
22	1209321.8007	294068.9809
23	1209321.1557	294060.5907
24	1209318.6753	294051.0898
32	1209368.3755	294049.1648
33	1209369.0721	294067.1499
ЗУ12 (площадь – 930,94 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
24	1209318.6753	294051.0898
25	1209314.0196	294033.2567
31	1209367.6788	294031.1778
32	1209368.3755	294049.1648
ЗУ13 (площадь – 995,31 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
25	1209314.0196	294033.2567
26	1209310.1324	294015.3938
30	1209366.9821	294013.1918
31	1209367.6788	294031.1778
ЗУ14 (площадь – 1001,77 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
26	1209310.1324	294015.3938
27	1209308.1310	294005.9778
28	1209318.1259	293997.0706
29	1209366.2853	293995.2048
30	1209366.9821	294013.1918
ЗУ24 (площадь – 889,88 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
45	1209386.3631	294113.0881
46	1209385.6335	294094.2507
65	1209432.0986	294092.4490
66	1209432.8504	294111.8594
ЗУ25 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
46	1209385.6335	294094.2507
47	1209384.8934	294075.1450
64	1209431.3586	294073.3452
65	1209432.0986	294092.4490
ЗУ26 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		

47	1209384.8934	294075.1450
48	1209384.1534	294056.0393
63	1209430.6187	294054.2421
64	1209431.3586	294073.3452
ЗУ27 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
48	1209384.1534	294056.0393
49	1209383.4134	294036.9336
62	1209429.8785	294035.1339
63	1209430.6187	294054.2421
ЗУ28 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
49	1209383.4134	294036.9336
50	1209382.6734	294017.8279
61	1209429.1385	294016.0281
62	1209429.8785	294035.1339
ЗУ29 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
50	1209382.6734	294017.8279
51	1209381.9333	293998.7223
60	1209428.3985	293996.9225
61	1209429.1385	294016.0281
ЗУ30 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
51	1209381.9333	293998.7223
52	1209381.1933	293979.6166
59	1209427.6584	293977.8169
60	1209428.3985	293996.9225
ЗУ31 (площадь – 889,08 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
52	1209381.1933	293979.6166
53	1209380.4532	293960.5110
58	1209426.9184	293958.7112
59	1209427.6584	293977.8169
ЗУ32 (площадь – 875,62 кв.м.) – участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
53	1209380.4532	293960.5110
54	1209380.3089	293956.7842
55	1209378.4106	293948.0355
56	1209422.9751	293934.1281
57	1209426.6162	293950.9095
58	1209426.9184	293958.7112

Обозначение характерных точек	Положение X	Положение Y
ЗУ37 (площадь – 478.18 кв.м.) – территория общего пользования		
20	1209323.3058	294086.9565
19	1209324.5539	294104.9026
35	1209370.4656	294103.1243
81	1209370.8670	294113.4936
82	1209324,07	294114,72
ЗУ38 (площадь – 2629,1792 кв.м.) – территория общего пользования		
29	1209366.2853	293995.2048
30	1209366.9821	294013.1918
31	1209367.6788	294031.1778
32	1209368.3755	294049.1648
33	1209369.0721	294067.1499
34	1209369.7688	294085.1362
35	1209370.4656	294103.1243
81	1209370.8672	294113.4936
45	1209386.3631	294113.0881
46	1209385.6335	294094.2507
47	1209384.8934	294075.1450
48	1209384.1534	294056.0393
49	1209383.4134	294036.9336
50	1209382.6734	294017.8279
51	1209381.9333	293998.7223
52	1209381.1933	293979.6166
53	1209380.4532	293960.5110
54	1209380.3089	293956.7842
55	1209378.4106	293948.0355
91	1209377.1333	293942.1488
90	1209362.1177	293946.0432
95	1209364.8731	293958.7425
ЗУ39 (площадь – 2953.3924 кв.м.) – территория общего пользования		
29	1209366.2853	293995.2048
95	1209364.8731	293958.7425
90	1209362.1177	293946.0432
89	1209321.20	293956.64
88	1209293.03	293971.58
87	1209295.36	293977.20
86	1209302.14	293993.57
85	1209306.12	294007.77
84	1209311,41	294026.59
96	1209315.94	294046.54
97	1209316.14	294047.53
21	1209323.0498	294078.0151
22	1209321.8007	294068.9809
23	1209321.1557	294060.5907
24	1209318.6753	294051.0898
25	1209314.0196	294033.2567
26	1209310.1324	294015.3938

27	1209308.1310	294005.9778
28	1209318.1259	293997.0706
ЗУ40 (площадь – 484.12 кв.м.) – территория общего пользования		
55	1209378.4106	293948.0355
56	1209422.9751	293934.1281
57	1209426.6162	293950.9095
58	1209426.9184	293958.7112
59	1209427.6584	293977.8169
60	1209428.3985	293996.9225
61	1209429.1385	294016.0281
62	1209429.8785	294035.1339
63	1209430.6187	294054.2421
64	1209431.3586	294073.3452
65	1209432.0986	294092.4490
66	1209432.8504	294111.8594
80	1209434.35	294111.82
94	1209428.11	293950.72
93	1209423.79	293930.81
92	1209380.83	293941.19
91	1209377.1333	293942.1488

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

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных линий.

Красные линии сформированы в составе проекта планировки с учётом фактического использования территории, границ земельных участков существующей и вновь формируемой застройки, а также элементов улиц и проездов.

Линии отступа жилых домов от красных линий квартала принимаются согласно Правил землепользования и застройки.

Перечень координат характерных точек красных линий представлен в таблице и на чертеже «Красные линии, утверждённые в составе проекта планировки территории. Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры».

Перечень координат характерных точек красных линий

Обозначение характерных точек	Положение X	Положение Y
19	1209324.5539	294104.9026
20	1209323.3058	294086.9565
21	1209323.0498	294078.0151
22	1209321.8007	294068.9809
23	1209321.1557	294060.5907
24	1209318.6753	294051.0898
25	1209314.0196	294033.2567
26	1209310.1324	294015.3938
27	1209308.1310	294005.9778
28	1209318.1259	293997.0706
29	1209366.2853	293995.2048
30	1209366.9821	294013.1918
31	1209367.6788	294031.1778
32	1209368.3755	294049.1648
33	1209369.0721	294067.1499
34	1209369.7688	294085.1362
35	1209370.4656	294103.1243
45	1209386.3631	294113.0881
46	1209385.6335	294094.2507
47	1209384.8934	294075.1450
48	1209384.1534	294056.0393
49	1209383.4134	294036.9336
50	1209382.6734	294017.8279
51	1209381.9333	293998.7223
52	1209381.1933	293979.6166
53	1209380.4532	293960.5110
54	1209380.3089	293956.7842
55	1209378.4106	293948.0355
56	1209422.9751	293934.1281
57	1209426.6162	293950.9095
58	1209426.9184	293958.7112
59	1209427.6584	293977.8169
60	1209428.3985	293996.9225
61	1209429.1385	294016.0281
62	1209429.8785	294035.1339
63	1209430.6187	294054.2421
64	1209431.3586	294073.3452
65	1209432.0986	294092.4490
66	1209432.8504	294111.8594