

ООО «КВАРТАЛ-ПРОЕКТ»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В
Д. НЕКРАСОВО ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ КОСТРОМСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КОСТРОМСКОЙ
ОБЛАСТИ.**

**ТОМ 4
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(для ЗУ2)
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ЗАКАЗ:29-Р/23

г. Кострома, 2023г.

ООО «КВАРТАЛ-ПРОЕКТ»

ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ДВУХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В Д.НЕКРАСОВО ШУНГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КОСТРОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ.

ТОМ 4

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

(для ЗУ2)

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Генеральный директор

В.Н. Тараканов

Главный инженер проекта

Л.М. Шамарина

Главный архитектор проекта

Л.В. Панова

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г.Кострома 2023г.

Авторский коллектив

Разработчик проекта	И.А. Репин
Главный архитектор проекта	Л.В. Панова
Главный инженер проекта	Л.М. Шамарина
Нормоконтроль	Н.Ю. Шварева

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

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 44:07:142102:623 площадью 10928,76 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 ЗУ2 располагается в северной части д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.

На разрабатываемой территории образовано 12 новых земельных участков. Площадь проектируемой территории составляет 10928,76 кв.м.

Площадь образуемых земельных участков равна :

1. 8415,67кв.м. – участки для блокированной жилой застройки;
2. 1463,44 кв.м – площадь территории улиц и дорог;
3. 1049,65 кв.м. - площадь зон зеленых насаждений (газон)

Сведения об образуемых земельных участках.

№пп	Обозначение земельного участка на чертеже	Адрес (местоположения) земельного участка	Уточненная общая площадь, кв. м
1	44:07:142102:1611	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	667
2	44:07:142102:1618	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	652
3	44:07:142102:1619	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	641
4	44:07:142102:1622	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	624
5	44:07:142102:1621	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	639

6	44:07:142102:1620	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	635
7	44:07:142102:1617	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	639
8	44:07:142102:1616	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	733
9	44:07:142102:1623	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	892
10	44:07:142102:1614	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	703
11	44:07:142102:1613	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	704
12	44:07:142102:1612	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	882
Общая площадь образуемых земельных участков (кроме земельных участков (территорий общего пользования))			8411

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:

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

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

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

1.4) 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.

1.5) 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"

1.6) 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.

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

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.

3. Вид разрешенного 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 разрешенного использования образуемых земельных участков.

Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код вида разрешенного использования
44:07:142102:1611	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1616	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1
44:07:142102:1618	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1623	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1
44:07:142102:1619	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1614	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1
44:07:142102:1622	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1613	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1
44:07:142102:1621	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1612	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1
44:07:142102:1620	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка	2.3 2.1	44:07:142102:1615	земельные участки (территории) общего пользования	12
44:07:142102:1617	блокированная жилая застройка индивидуальная жилая застройка				

Способ образования земельных участков

1) 44:07:142102:1611 имеет площадь 667м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:681(площадью 667 м²) .

2) 44:07:142102:1618 имеет площадь 652м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:680(площадью 437м²), из части 44:07:142102:679(площадью 215м²)

3) 44:07:142102:1619 имеет площадь 641м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:679(площадью 520м²/), из части 44:07:142102:678(площадью 121м²)

4) 44:07:142102:1622 имеет площадь 624м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:678(площадью 547м²), из части 44:07:142102:675(площадью 77м²).

5) 44:07:142102:1621 имеет площадь 639м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:685(площадью 392м²/), из части 44:07:142102:675(площадью 200 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:678(площадью 47 м²/).

6) 44:07:142102:1620 имеет площадь 635м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:684(площадью 374м²/), из части 44:07:142102:685(площадью 85м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 136 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:678(площадью 9 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:679(площадью 32 м²/).

7) 44:07:142102:1617 имеет площадь 639м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:683(площадью 321 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:684(площадью 153 м²/), из части земельного участка

44:07:142102:675(площадью 137 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:679(площадью 11м²/), из части земельного участка 44:07:142102:680(площадью 17 м²/).

8) 44:07:142102:1616 имеет площадь 733м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:681(площадью 265 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 155 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:682(площадью 313 м²/).

9) 44:07:142102:1623 имеет площадь 892м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:687(площадью 781м²/), из части 44:07:142102:675(площадью 77м²/), из части 44:07:142102:688(площадью 35м²/).

10) 44:07:142102:1614 имеет площадь 703м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:687(площадью 130м²/), из части 44:07:142102:686(площадью 512м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 61 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 155 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:682(площадью 313 м²/).

11) 44:07:142102:1613 имеет площадь 704м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:687(площадью 62м²/), из части земельного участка 44:07:142102:686(площадью 254 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 246 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:688(площадью 141 м²/).

12) 44:07:142102:1612 имеет площадь 882м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:688(площадью 766м²/), из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 116 м²/).

13) 44:07:142102:1615 имеет площадь 2614м²/ образуется из части земельного участка 44:07:142102:675(площадью 139м²/), из части 44:07:142102:678(площадью 182м²/)

из части земельного участка 44:07:142102:679(площадью 192м²/), из части 44:07:142102:680(площадью 492 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:681(площадью 62 м²/), из части земельного участка

44:07:142102:675(площадью 71 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:682(площадью 90 м²/), из части земельного участка 44:07:142102:683(площадью 496м²/), из части 44:07:142102:687(площадью 132м²/), из части земельного участка 44:07:142102:684(площадью 350м²/), из части 44:07:142102:685(площадью 341 м²/).

Часть участка с кадастровым номером 44:07:142102:1615 переходит в зу24 (площадью 15м²), часть участка в зу6 (площадью 74м²), часть участка переходит в зу5 (площадью 10м²)

В результате такого перераспределения земельных участков образуются новые земельные участки, а земельные участки из площадей которых переходят во вновь образованные земельные участки, прекращают своё существование

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 – земли сельхозназначения;
- с востока – земли сельхозназначения;
- с юга – Существующий проезд ;
- с запада – ЗУ1;

Проект межевания охватывает территорию с ЗУ2, площадью 10928,76 кв.м.

Проектируемая территория свободна от застройки.

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 11.03.2014 г. 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.

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
участок с кадастровым номером 44:07:142102:1615(площадь 2515 кв.м) -земельные участки (территории) общего пользования 12		
35	293436.50	1209541.95
34	293435.42	1209542.81
13*	293372.47	1209590.65
30	293398.39	1209618.74
31	293394.88	1209582.90
32	293413.23	1209568.79
33	293431.15	1209555.02
39	293448.10	1209578.50
46	293464.38	1209601.03
45	293445.74	1209614.50
44	293427.11	1209627.95
43	293408.47	1209641.42
51	293417.14	1209653.65
50	293444.30	1209634.04
49	293469.46	1209615.87
54	293475.57	1209624.29
48	293477.48	1209598.67
38	293452.64	1209564.28
35	293436.50	1209541.95

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».