

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.**

3

(3У1)

ЗАКАЗ:29-Р/23

г. Кострома, 2024.

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 3
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
(для ЗУ1)
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 2024г.

Авторский коллектив

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

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 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.....	8
3. <u>Вид разрешённого использования образуемых земельных участков.....</u>	<u>9</u>
4. <u>Сведения о границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания.....</u>	<u>10</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 ЗУ1 площадью 10129.20 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 ЗУ1 располагается в северной части д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.

На разрабатываемой территории образовано 10 новых земельных участков.

Площадь проектируемой территории составляет 10129.20 кв.м.

Площадь образуемых земельных участков равна:

1. 6168.31 кв.м. – участки для индивидуальной жилой застройки;
2. 2309.91 кв.м – площадь территории улиц и дорог;
3. 1650.92 кв.м. - площадь зон зеленых насаждений (газон)

Сведения об образуемых земельных участках.

№ п п	Обозначение земельного участка на чертеже	Адрес (местоположения) земельного участка	Уточненная общая площадь, кв. м
1	ЗУ1	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	601,3
2	ЗУ2	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	610,7
3	ЗУ3	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	607,1
4	ЗУ4	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	611,6
5	ЗУ5	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	645
6	ЗУ6	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	629,2

7	ЗУ7	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	629,9
8	ЗУ8	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	609,3
9	ЗУ9	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	610,5
10	ЗУ10	д. Некрасово Шунгенского сельского поселения.	608,21
Общая площадь образуемых земельных участков (кроме земельных участков (территорий общего пользования))			6172,8

Образование земельных участков :

- 1) ЗУ1 имеет площадь 601,3м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 601,32 м²) .
- 2) ЗУ2 имеет площадь 610,7м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 610,70 м²).
- 3) ЗУ3 имеет площадь 607,1м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 215,22м²), из части 44:07:142102:674(площадью 127,07м²),из части 44:07:142102:676(площадью 247,60м²)из части 44:07:142102:689(площадью 17,21м²).
- 4) ЗУ4 имеет площадь 611,6м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 194,37м²), из части 44:07:142102:674(площадью 124,85м²),из части 44:07:142102:676(площадью 135,67м²),из части 44:07:142102:677(площадью 155,63 м²).
- 5) ЗУ5 имеет площадь 645м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 360,34м²), из части 44:07:142102:674(площадью 37,22м²),из части 44:07:142102:1615(площадью 15,24м²),из части 44:07:142102:677(площадью 232,2м²).
- 6) ЗУ6 имеет площадь 629,2м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:1615(площадью 80,26м²),из части 44:07:142102:677(площадью 549,04 м²).
- 7) ЗУ7 имеет площадь 629,9м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:676(площадью 303,6м²),из части 44:07:142102:677(площадью 326,30 м²).
- 8) ЗУ8 имеет площадь 609,3м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:689(площадью 23,49м²),из части 44:07:142102:676(площадью 585,81м²).
- 9) ЗУ9 имеет площадь 610,5м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 86,98м²),из части 44:07:142102:674(площадью 172,61м²), из части 44:07:142102:689(площадью 350,91м²).
- 10) ЗУ10 имеет площадь 608,21м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:689(площадью 608,21м²).
- 11) ЗУ23 имеет площадь 1021,7м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 1021,7м²).
- 12) ЗУ24 имеет площадь 2984,5м² образуется из части земельного участка 44:07:142102:833(площадью 1950.84м²),из части 44:07:142102:674(площадью 56,44м²), из части 44:07:142102:689(площадью 458,94м²), из части 44:07:142102:676(площадью 242,78м²), из части 44:07:142102:677(площадью 236,14м²), из части 44:07:142102:1615(площадью 21,30м²).

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

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 Ко-декса 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 Ко-дексом 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 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
ЗУ1	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ2	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ3	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ4	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ5	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ6	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ7	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ8	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ9	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ10	Индивидуальная жилая застройка	2.1
ЗУ 23	Земельные участки (территории) общего пользования	12
ЗУ 24	Земельные участки (территории) общего пользования	12

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 – ЗУ2;
- с юга – существующий проезд
- с запада – г.Кострома.

Проект межевания охватывает территорию ЗУ1, площадью 10129,20 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.

Перечень координат характерных точек границы образуемых земельных участков

Обозначение характерных точек	Координаты		Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y		X	Y
ЗУ1 (площадь 601,3 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1			ЗУ5 (площадь 645 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
1	293465.26	1209413.88	13	293353.51	1209525.68
2	293450.16	1209430.11	14	293334.20	1209536.22
3	293434.26	1209445.16	15	293351.69	1209561.32
4	293443.18	1209457.53	16	293369.78	1209548.28
5	293470.19	1209427.07	13	293353.51	1209525.68
6	293472.80	1209420.90	ЗУ6 (площадь 629,2 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
1	293465.26	1209413.88	16	293369.78	1209548.28
ЗУ2 (площадь 610,7 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1			28	293386.00	1209570.79
7	293427.02	1209463.78	29	293386.24	1209584.53
8	293412.76	1209474.77	15	293351.69	1209561.32
9	293397.12	1209490.83	16	293369.78	1209548.28
19	293404.40	1209500.90	ЗУ7 (площадь 629,9 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
20	293433.75	1209479.71	17	293388.43	1209534.83
21	293435.50	1209475.54	27	293404.24	1209556.77
7	293427.02	1209463.78	28	293386.00	1209570.79
ЗУ3 (площадь 607,1 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1			16	293369.78	1209548.28
10	293390.44	1209498.66	17	293388.43	1209534.83
11	293389.63	1209498.52	ЗУ8 (площадь 609,3 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
12	293374.17	1209514.41	18	293406.93	1209521.49
17	293388.43	1209534.83	26	293422.36	1209542.85
18	293406.93	1209521.49	27	293404.24	1209556.77
10	293390.44	1209498.66	17	293388.43	1209534.83
ЗУ4 (площадь 611,6 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1			18	293406.93	1209521.49
12	293374.17	1209514.41	ЗУ9 (площадь 610,5 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
13	293353.51	1209525.68	20	293433.75	1209479.71
16	293369.78	1209548.28	22	293431.39	1209485.32
17	293388.43	1209534.83	23	293436.63	1209504.02
12	293374.17	1209515.41	24	293416.93	1209518.25
ЗУ23 (площадь 1021,7 кв.м)- Земельные участки (территории) общего пользования 12			19	293404.40	1209500.90
2*	293460.47	1209409.43	20	293433.75	1209479.71
3*	293470,30	1209382,89	ЗУ10 (площадь 608,21 кв.м)-участок индивидуальной жилой застройки 2.1		
4*	293485,84	1209365,72	23	293436.63	1209504.02
5*	293500,42	1209350,36	25	293441.81	1209522.48
6*	293512,98	1209336,19	36	293451.60	1209529.85
7*	293517,84	1209337,22	35	293436.50	1209541.95
8*	293510,40	1209343,29	34	293435.42	1209542.81
9*	293493,68	1209371,61	24	293416.93	1209518.25
6	293472.80	1209420.90	23	293436.63	1209504.02
1	293465.26	1209413.88			
2*	293460.47	1209409.43			

Обозначение характерных точек	Координаты	
	X	Y
ЗУ24(площадь 2966,44кв.м.)Земельные участки (территории) общего пользования 12		
2*	293460.47	1209409.43
10*	293460.06	1209410.55
11*	293368,67	1209507,16
12*	293329,04	1209528,79
14	293334.20	1209536.22
13	293353.51	1209525.68
12	293374.17	1209514.41
11	293389.63	1209498.52
10	293390.44	1209498.66
18	293406.93	1209521.49
26	293422.36	1209542.85
27	293404.24	1209556.77
28	293386.00	1209570.79
29	293386.24	1209584.53
13*	293372.47	1209590.65
34	293435.50	1209542.81
24	293416.93	1209518.25
19	293404.40	1209500.90
9	293397.12	1209490.83
8	293412.76	1209474.77
7	293427.02	1209463.78
21	293435.50	1209475.54
4	293443.18	1209457.53
3	293434.26	1209445.16
2	293450.16	1209430.11
1	293465.26	1209413.88
2*	293460.47	1209409.43

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 поворотных точек границы на чертеже	Координаты		Обозначение поворотных точек границы на чертеже	Координаты				
	X	Y		X	Y		Координаты	
1	293465.26	1209413.88	18	293406.93	1209521.49			
2	293450.16	1209430.11	19	293404.40	1209500.90			
3	293434.26	1209445.16	20	293433.75	1209479.71	Обозначение поворотных точек границы на чертеже	Координаты	
4	293443.18	1209457.53	21	293435.50	1209475.54	2*	293460.47	1209409.43
5	293470.19	1209427.07	22	293431.39	1209485.32	3*	293470,30	1209382,89
6	293472.80	1209420.90	23	293436.63	1209504.02	4*	293485,84	1209365,72
7	293427.02	1209463.78	24	293416.93	1209518.25	5*	293500,42	1209350,36
8	293412.76	1209474.77	25	293441.81	1209522.48	6*	293512,98	1209336,19
9	293397.12	1209490.83	26	293422.36	1209542.85	7*	293517,84	1209337,22
10	293390.44	1209498.66	27	293404.24	1209556.77	8*	293510,40	1209343,29
11	293389.63	1209498.52	28	293386.00	1209570.79	9*	293493,68	1209371,61
12	293374.17	1209514.41	29	293386.24	1209584.53	10*	293460.06	1209410.55
13	293353.51	1209525.68	34	293435.42	1209542.81	11*	293368,67	1209507,16
14	293334.20	1209536.22	35	293436.50	1209541.95	12*	293329,04	1209528,79
15	293351.69	1209561.32	36	293451.60	1209529.85	13*	293372.47	1209590.65
16	293369.78	1209548.28						
17	293388.43	1209534.83						