



**Общество с ограниченной ответственностью
«Земля»**

г. Кострома, ул. Ленина, 32/1, пом. 53.

Телефон (4942) 45-00-31

эл. почта info@zemlya44.ru

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАСПОЛОЖЕННОЙ В ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ ГОРОД БУЙ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ
ПУШКИНА, ЛЮБИМСКАЯ, ВОЛОГОДСКАЯ.**

Основная часть.

Заказчик: Администрация городского округа город Буй Костромской области

Директор

М.М. Костылев

г. Кострома, 2020 год

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения, исходные данные	1-2
2. Анализ существующего использования территории	2-4
3. Проектные решения.....	4-12

Раздел 2. Чертежи.

1. Чертеж красных линий. М 1:1000
2. Чертеж межевания территории. М 1:1000

Проект межевания территории, расположенной в городском округе город Буй, ограниченный улицами Пушкина, Любимская, Вологодская.

Кадастровый квартал 44:25:010203

Основная часть

Текстовая часть

Глава 1

Общие положения, исходные данные.

Проект межевания территории, расположенной в городском округе город Буй, ограниченный улицами Пушкина, Любимская, Вологодская, разработан на основании постановления администрации городского округа г. Буй Костромской области №614 от 27 октября 2020года «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Пушкина, Любимская, Вологодская на территории г.о.г. Буй»

Проект межевания разработан в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ, земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2004 г. №540.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

-Генеральный план г.о.г Буй Костромской области, утвержденный Решением Думы г.о.г Буй Костромской области №658 от 27.02.2010г.

- Правила землепользования и застройки городского округа г. Буй Костромской области, утвержденные Решением Думы г.о.г. Буй Костромской области от 24.09.2010г. №732, опубликованы в газете «Буйская правда» №127 от 25.10.2010г..

При разработке проекта межевания территории использованы 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 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014 г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов городского округа город Буй Костромской области в границах кварталов 44:25:010203. Территория ограничена с северной части улицей Пушкина, с восточной – улицей Любимской, с юго-западной — улицей Вологодской.

Формирование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, принадлежащих, физическим лицам и юридическим лицам на иных видах прав, установленных законодательством РФ.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, установления границ застроенных земельных участков, установления границ территории общего пользования.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений совпадают с красными линиями. Для возведения новых объектов капитального строительства линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения

зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Буй Костромской области.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральным законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проектом межевания территории определены площади и границы образуемых земельных участков.

В результате разработки проекта межевания на территории образовано 7 участков.

Глава 2.

Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом городского округа город Буй Костромской области планируемая территории расположена в границах одной функциональной зоны:

Ж – 1. Зона индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки

Проект межевания охватывает территорию площадью 3,5 га.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, расположенных в границах проекта межевания, их правовой статус и корректность установления границ.

На рассматриваемой территории по сведениям единого государственного реестра недвижимости учтено 20 земельных участков. Сведения об учтенных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Разрешенное использование
1	44:25:010203:98	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,80	971 +/-11	размещение индивидуального жилого дома
2	44:25:010203:28	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,79	1492 +/-14	Размещение индивидуального жилого дома
3	44:25:010203:10	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,78	1350 +/-13	Для индивидуального жилищного строительства
4	44:25:010203:1	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,77	994 +/-14	Размещение индивидуального жилого дома
5	44:25:010203:7	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,76	1508	Для индивидуального жилищного строительства
6	44:25:010203:27	Костромская область, Буйский район, г. Буй,	1425 +/-13.21	строительство индивидуального жилого дома

		Пушкина ,75		
7	44:25:010203:12	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,74	1490 +/-14	Для индивидуального жилищного строительства
8	44:25:010203:99	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,73	1412 +/-13	размещение индивидуального жилого дома
9	44:25:010203:3	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,72	1332	Для индивидуального жилищного строительства
10	44:25:010203:9	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,71	1162 +/-13	Для индивидуального жилищного строительства
11	44:25:010203:11	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,70	1364	Для индивидуального жилищного строительства
12	44:25:010203:100	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,69	1390 +/-13	размещение индивидуального жилого дома
13	44:25:010203:6	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,68	1467	Для индивидуального жилищного строительства
14	44:25:010203:8	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,67	1743 +/-14	Для индивидуального жилищного строительства
15	44:25:010203:186	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,66	1136 +/-12	Размещение индивидуального жилого дома
16	44:25:010203:2	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,65	921 +/-11	Размещение индивидуального жилого дома
17	44:25:010203:14	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Любимская ,38	579 +/-16.84	Для индивидуального жилищного строительства
18	44:25:010203:5	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Любимская ,36	961 +/-11	Для индивидуального жилищного строительства
19	44:25:010203:13	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Любимская ,34а	860 +/-10	Для индивидуального жилищного строительства

20	44:25:010203:40	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Вологодская ,83	1800 +/-14.84	Размещение многоквартирного жилого дома
----	-----------------	-------------------------------------------------------------------	---------------	--------------------------------------------

Глава 3. Проектные решения.

Проектом межевания территории определены:

- площадь и границы земельных участков.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории сформировано 14 земельных участков, из них:

граница 7 участков уточнена;

7 участков образованы из земель государственной собственности до ее разграничения.

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесенных к территориям общего пользования) представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Обозначение земельного участка	Адрес(местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
1	:ЗУ1	Костромская область, городской округ город Буй, в 44м по направлению на юго-запад от д. 80 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1
2	:ЗУ2	Костромская область, городской округ город Буй, в 70м по направлению на юго-запад от д. 78 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1
3	:ЗУ3	Костромская область, городской округ город Буй, в 69м по направлению на юго-запад от д. 75 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1
4	:ЗУ4	Костромская область, городской округ город Буй, в 62м по направлению на юго-запад от д. 74 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1
5	:ЗУ5	Костромская область, городской округ город Буй, в 73м по направлению на юго-запад от д. 74 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1
6	:ЗУ6	Костромская область, городской	Малозэтажная	2.1.1*

		округ город Буй, в 66м по направлению на юго-запад от д. 70 ул. Пушкина	многоквартирная жилая застройка	
7	:ЗУ7	Костромская область, городской округ город Буй, в 87м по направлению на юго-запад от д. 70 ул. Пушкина	индивидуальное жилищное строительство	2.1

* Вид разрешенного использования земельного участка установлен в соответствии с фактическим назначением расположенного на нем объекта недвижимости (многоквартирный жилой дом). Данный вид разрешенного использования в зоне Ж-1 отсутствует в Правилах землепользования и застройки г.о.г. Буй Костромской области.

Возможные способы образования земельных участков:

- :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7 образованы путем образования из земель государственной собственности до ее раграничения.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с планируемым использованием.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки городского округа город Буй Костромской области, при условии соблюдения требований технических регламентов.

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ УТОЧНЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

№п/п	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классифика тору
1	44:25:010203:7	1471	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,76	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	44:25:010203:27	1530	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина , 75	строительство индивидуального жилого дома	2.1
3	44:25:010203:12	1504	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,74	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
4	44:25:010203:3	1250	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,72	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
5	44:25:010203:9	1399	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,71	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
6	44:25:010203:11	1405	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,70	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
7	44:25:010203:6	1500	Костромская область, Буйский район, г. Буй, Пушкина ,68	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

Участок с кадастровым номером 44:25:010203:7 площадью 1508 кв.м. принадлежит на праве собственности физическому лицу, граница не установлена в соответствии с ФЗ, в проекте межевания сформирован по фактическому использованию с учетом установленной границы смежного земельного участка 44:25:010203:27.

Участки с кадастровыми номерами 44:25:010203:27 площадью 1425 кв.м. и 44:25:010203:12 площадью 1490 кв.м. принадлежат на праве собственности физическим лицам, границы установлены в соответствии с ФЗ, но не соответствуют фактическому пользованию данными участками. В проекте межевания сформированы границы в соответствии с фактическим использованием. Площадь 44:25:010203:27 составила 1530 кв.м., 44:25:010203:12 — 1504 кв.м.

Участок с кадастровым номером 44:25:010203:3 площадью 1332 кв.м. принадлежит на праве собственности физическому лицу, граница не установлена в соответствии с ФЗ, в проекте межевания сформирован по фактическому использованию с учетом установленной границы смежного земельного участка 44:25:010203:99.

Участок с кадастровым номером 44:25:010203:9 площадью 1162 кв.м. принадлежит на праве собственности физическому лицу, граница установлена в соответствии с ФЗ, но не соответствует фактическому использованию, в проекте межевания сформирована граница по фактическому использованию, площадь составила 1399 кв.м.

Участок с кадастровым номером 44:25:010203:11 площадью 1364 кв.м. принадлежит на праве собственности физическому лицу, граница не установлена в соответствии с ФЗ, в проекте межевания сформирован по фактическому использованию, площадь составила 1405 кв.м.

Участок с кадастровым номером 44:25:010203:6 площадью 1467 кв.м. права на земельный участок отсутствуют, граница не установлена в соответствии с ФЗ, в проекте межевания сформирован по фактическому использованию, площадь составила 1500 кв.м.

**ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ
ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 544 кв.м.		
Обозначени е характерны х точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н7</i>	<i>371205,58</i>	<i>1248008,38</i>
<i>н6</i>	<i>371187,72</i>	<i>1248023,26</i>
<i>н15</i>	<i>371175,48</i>	<i>1248008,79</i>
<i>н123</i>	<i>371171,36</i>	<i>1248003,92</i>
<i>н124</i>	<i>371189,27</i>	<i>1247991,65</i>
<i>н7</i>	<i>371205,58</i>	<i>1248008,38</i>
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 1285 кв.м.		
Обозначени е характерны х точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н125</i>	<i>371171,36</i>	<i>1248003,92</i>
<i>н15</i>	<i>371175,48</i>	<i>1248008,79</i>
<i>н14</i>	<i>371155,95</i>	<i>1248025,78</i>
<i>н13</i>	<i>371161,80</i>	<i>1248031,56</i>
<i>н18</i>	<i>371144,23</i>	<i>1248046,09</i>
<i>н17</i>	<i>371151,74</i>	<i>1248053,67</i>
<i>н22</i>	<i>371137,18</i>	<i>1248067,55</i>
<i>н27</i>	<i>371125,48</i>	<i>1248056,07</i>
<i>н126</i>	<i>371113,05</i>	<i>1248043,87</i>
<i>н125</i>	<i>371171,36</i>	<i>1248003,92</i>
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 947 кв.м.		
Обозначени е характерны х точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н126</i>	<i>371113,05</i>	<i>1248043,87</i>
<i>н27</i>	<i>371125,48</i>	<i>1248056,07</i>
<i>н26</i>	<i>371109,69</i>	<i>1248071,27</i>
<i>н31</i>	<i>371094,37</i>	<i>1248086,01</i>
<i>н30</i>	<i>371093,02</i>	<i>1248087,15</i>
<i>н127</i>	<i>371075,59</i>	<i>1248069,54</i>
<i>н126</i>	<i>371113,05</i>	<i>1248043,87</i>
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 659 кв.м.		
Обозначени е характерны х точек границ	Координаты, м	
	X	Y

1	2	3
н127	371075,59	1248069,54
н30	371093,02	1248087,15
н39	371074,38	1248103,02
н128	371053,77	1248084,49
н127	371075,59	1248069,54
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 1158 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н39	371074,38	1248103,02
н53	371069,26	1248107,47
н52	371065,89	1248110,39
н51	371061,90	1248113,84
н50	371067,24	1248119,74
н61	371053,60	1248132,46
н129	371045,31	1248120,58
н130	371041,70	1248123,10
н131	371027,10	1248102,76
н128	371053,77	1248084,49
н39	371074,38	1248103,02
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка 4042 кв.м.		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н79	371032,34	1248158,87
н78	371028,86	1248162,38
н77	371021,61	1248168,38
н76	371024,25	1248171,13
н84	371006,61	1248185,97
н142	371003,08	1248182,46
н143	370998,50	1248185,72
н92	370983,33	1248197,33
н91	370982,57	1248196,25
н90	370963,01	1248209,39
н118	370948,31	1248188,27
н122	370934,79	1248171,12
н138	370991,70	1248127,61
н137	371000,15	1248139,73
н136	371002,85	1248143,61
н135	371004,26	1248145,63
н134	371007,41	1248143,42
н133	371013,52	1248139,18
н132	371016,93	1248136,78
н141	371018,46	1248138,97
н140	371021,18	1248142,86
н79	371032,34	1248158,87
Условный номер земельного участка :ЗУ7		
Площадь земельного участка 679 кв.м.		

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н83	371020,84	1248200,11
н86	370997,92	1248218,19
н92	370983,33	1248197,33
н143	370998,50	1248185,72
н142	371003,08	1248182,46
н84	371006,61	1248185,97
н83	371020,84	1248200,11

**ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ УТОЧНЯЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Обозначение земельного участка
44:25:010203:7**

Площадь <u>1471 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н21	371171,37	1248102,58
н23	371162,56	1248112,78
н24	371157,92	1248117,93
н25	371156,57	1248119,16
н26	371109,69	1248071,27
н27	371125,48	1248056,07
н22	371137,18	1248067,55
н21	371171,37	1248102,58

**Обозначение земельного участка
44:25:010203:27**

Площадь <u>1530 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н25	371156,57	1248119,16
н28	371141,21	1248133,88
н29	371140,27	1248134,88
н30	371093,02	1248087,15
н31	371094,37	1248086,01
н26	371109,69	1248071,27
н25	371156,57	1248119,16

**Обозначение земельного участка
44:25:010203:12**

Площадь <u>1504 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н29	371140,27	1248134,88
н32	371138,21	1248137,08
н33	371129,83	1248142,86
н34	371125,72	1248147,68
н35	371125,24	1248148,68
н36	371098,09	1248124,29
н37	371088,06	1248115,31
н38	371078,24	1248106,49
н39	371074,38	1248103,02
н30	371093,02	1248087,15
н29	371140,27	1248134,88

**Обозначение земельного участка
44:25:010203:3**

Площадь <u>1250 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ		
	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н44	371110,36	1248166,55
н54	371097,52	1248179,94
н55	371088,06	1248170,84
н56	371077,94	1248160,68
н57	371057,76	1248139,70
н58	371058,34	1248139,26
н59	371057,79	1248138,46
н60	371056,19	1248136,16
н61	371053,60	1248132,46
н50	371067,24	1248119,74
н49	371083,71	1248137,93
н48	371087,27	1248141,85
н47	371090,50	1248145,40
н46	371095,02	1248150,40
н45	371100,02	1248155,91
н44	371110,36	1248166,55

Обозначение земельного участка
44:25:010203:9

Площадь <u>1399 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ		
	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н62	371097,06	1248181,95
н63	371083,61	1248196,39
н64	371082,48	1248198,20
н65	371070,20	1248186,21
н66	371065,50	1248179,94
н67	371037,88	1248154,68
н129	371041,45	1248151,99
н68	371041,49	1248151,95
н69	371054,08	1248142,48
н70	371055,42	1248141,46
н71	371055,78	1248141,19
н57	371057,76	1248139,70
н56	371077,94	1248160,68
н55	371088,06	1248170,84
н54	371097,52	1248179,94
н74	371097,73	1248181,06
н62	371097,06	1248181,95

Обозначение земельного участка
44:25:010203:11

Площадь <u>1405 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ		
	Уточненные координаты, м	
	X	Y

	X	Y
1	4	5
н64	371082,48	1248198,20
н72	371073,00	1248207,12
н73	371067,94	1248212,36
н74	371066,74	1248213,34
н75	371050,71	1248198,33
н76	371024,25	1248171,13
н77	371021,61	1248168,38
н78	371028,86	1248162,38
н79	371032,34	1248158,87
н67	371037,88	1248154,68
н66	371065,50	1248179,94
н65	371070,20	1248186,21
н64	371082,48	1248198,20

Обозначение земельного участка
44:25:010203:6

Площадь <u>1500 кв.м.</u>		
Обозначение характерных точек границ		
	Уточненные координаты, м	
	X	Y
1	4	5
н82	371051,16	1248230,23
н85	371025,42	1248257,50
н86	370997,92	1248218,19
н83	371020,84	1248200,11
н82	371051,16	1248230,23