

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной шоссе Некрасовским, проездом Береговым 2-м,
улицами местного значения

Том 1

Основная часть.

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

г.Кострома

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Пояснительная записка		
1	Общие данные	3
2	Нормативная база	5
3	Проектные решения	6
Графическая часть		
1	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	11
2	Чертеж межевания территории	12

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный шоссе Некрасовским, проездом Береговым 2-м, улицами местного значения. Проект межевания охватывает территорию 2,2 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в территориальной зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (Ж-1). Зона малоэтажной, индивидуальной жилой застройки выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны установлены согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 (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, от 9 февраля 2018 года № 21).

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29 июля 2010 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы Администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 г и вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия.

Защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются в соответствии со ст. 34.1 ФЗ от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия (в т.ч. археологического), включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия».

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

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 марта 2014 г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастровых кварталов 44:27:010105.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности до её разграничения, а также из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с сентября 2006 по октябрь 2014 год.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

2.НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017)"О государственной регистрации недвижимости" с изм. и доп., вступ. с силу с 01.02.2018).
5. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
7. Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. Постановление Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
10. Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 247 «О внесении изменений в решение Думы города Костромы от 18.12.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
11. Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 248 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы».
12. Решение Думы города Костромы от 09.02.2018 № 21 «О внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 14.06.2018 года № 1252 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Некрасовским, проездом Береговым 2-м, улицами местного значения».
14. "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)//М.: Минрегион России, 2010.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по всему периметру проекта межевания с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий, а также с целью формирования новых территорий общего пользования.

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 м.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуются 9 земельных участков, из них 3 земельных участка относятся к землям (территории) общего пользования. Кроме того необходимо уточнение границ земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:010105:2, 44:27:010105:5, 44:27:010105:6, 44:27:010105:23.

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования).

Таблица 1.

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ1	1022	г Кострома, шоссе Некрасовское, 145	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
:ЗУ2	608	г Кострома, шоссе Некрасовское, 183	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
:ЗУ3	673	г Кострома, шоссе Некрасовское, 155	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
:ЗУ4	1196	г Кострома, шоссе Некрасовское, 171	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
:ЗУ5	1151	г Кострома, шоссе Некрасовское, 167	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
:ЗУ6	719	г Кострома, шоссе Некрасовское, 165	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2.

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ7	139	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ8	2607	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ9	413	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица 3

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	г Кострома, шоссе Некрасовское, 145	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ2	г Кострома, шоссе Некрасовское, 183	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:010105:29 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	г Кострома, шоссе Некрасовское, 155	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ4	г Кострома, шоссе Некрасовское, 171	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ5	г Кострома, шоссе Некрасовское, 167	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:010105:15 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ6	г Кострома, шоссе Некрасовское, 165	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:010105:31 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ7	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ8	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ9	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием данного земельного участка. В последующем смена вида разрешенного использования осуществляется правообладателями в соответствии градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки города Костромы.

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

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на существующих, изменяемых и вновь образуемых земельных участках при последующей подготовке градостроительных планов земельных участков устанавливаются в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы, регламентирующие предельные параметры разрешенного строительства в территориальной зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки.

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.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 4

Условный номер земельного участка		3У1
Площадь земельного участка		1022м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
7	292783,32	1209330,03
7	292784,50	1209330,70
6	292785,28	1209331,13
4	292795,25	1209337,34
7	292800,52	1209340,64
8	292802,31	1209341,72
9	292811,09	1209347,33
н31	292813,38	1209349,01
н33	292796,12	1209374,44
6	292769,95	1209357,02
7	292783,32	1209330,03
Условный номер земельного участка		3У2
Площадь земельного участка		608м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
5	292814,24	1209314,28
6	292811,56	1209319,22
7	292800,52	1209340,64
4	292795,25	1209337,34
6	292785,28	1209331,13
7	292784,50	1209330,70
7	292783,32	1209330,03
8	292796,73	1209303,06
5	292814,24	1209314,28
Условный номер земельного участка		3У3
Площадь земельного участка		673м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	292881,76	1209394,14

2	292879,47	1209397,66
3	292867,40	1209415,63
4	292864,22	1209420,63
4	292864,10	1209420,78
4	292880,71	1209432,35
11	292882,15	1209430,36
12	292888,76	1209421,25
13	292889,04	1209421,44
14	292899,33	1209406,27
3	292886,44	1209397,18
1	292881,76	1209394,14
Условный номер земельного участка		3У4
Площадь земельного участка		1196м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
10	292935,90	1209388,04
17	292933,45	1209391,69
16	292932,10	1209393,74
1	292914,92	1209416,59
15	292909,40	1209412,74
14	292899,33	1209406,27
3	292886,44	1209397,18
9	292902,59	1209370,85
10	292935,90	1209388,04
Условный номер земельного участка		3У5
Площадь земельного участка		1151м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н33	292980,47	1209456,61
н36	292957,15	1209438,09
5	292962,14	1209430,47
6	292966,15	1209422,91
7	292966,59	1209423,14
12	292973,49	1209413,45
1	293005,70	1209445,34
н18	292987,68	1209463,05
н33	292980,47	1209456,61

Условный номер земельного участка		3У6
Площадь земельного участка		719м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	292965,83	1209449,31
н19	292985,15	1209465,55
2	292962,08	1209488,22
4	292947,06	1209477,14
3	292947,46	1209476,53
2	292963,79	1209452,34
1	292965,83	1209449,31
Условный номер земельного участка		3У7
Площадь земельного участка		139м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н36	292957,15	1209438,09
н33	292980,47	1209456,61
н18	292987,68	1209463,05
н19	292985,15	1209465,55
1	292965,83	1209449,31
10	292955,71	1209441,29
9	292955,16	1209440,92
н36	292957,15	1209438,09
Условный номер земельного участка		3У8
Площадь земельного участка		3544м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
17	292801,91	1209288,47
16	292914,82	1209361,24
15	292942,49	1209377,11
14	292970,74	1209394,27
13	293013,87	1209437,10
1	293005,70	1209445,34
12	292973,49	1209413,45
11	292959,82	1209403,45
10	292935,90	1209388,04
9	292902,59	1209370,85

8	292796,73	1209303,06
17	292801,91	1209288,47
Условный номер земельного участка		:3У9
Площадь земельного участка		2911м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
6	292769,95	1209357,02
5	292831,13	1209397,63
4	292880,71	1209432,35
3	292929,76	1209464,94
2	292962,08	1209488,22
21	292951,26	1209497,02
20	292883,59	1209447,74
19	292835,96	1209416,24
18	292764,32	1209369,76
6	292769,95	1209357,02