

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной проспектом Рабочим, улицами Рабочей 7-й,
Новый Быт, Рабочей 5-й

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ 2020г. № _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной проспектом Рабочим, улицами Рабочей 7-й,
Новый Быт, Рабочей 5-й**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
Текстовая часть		
1.	Общие данные	4
2.	Нормативная база	5
3.	Проектные решения	7
3.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)	7
3.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	7
3.3.	Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
Графическая часть		
4.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	11
5.	Чертеж межевания территории	12

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Новый Быт, 7-я Рабочая, 5-я Рабочая и проспектом Рабочим.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне среднеэтажной жилой застройки Ж-3, которая выделяется в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Допускается размещение ограниченного перечня отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, обеспечивающих жизнедеятельность населения.

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 Российской Федерации № 418, Минрегиона Российской Федерации № 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 статьей 34.1 Федерального Закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия, 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».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

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 апреля 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 границе кадастрового квартала 44:27:040324.

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 в период с мая 2010 года по июль 2016 года.

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

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
5. Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
12. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО "О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области".
13. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
14. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
15. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
16. Постановление Администрации города Костромы от 17 июля 2019 года № 1207 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проспектом Рабочим, улицами Рабочей 7-й, Новый Быт, Рабочей 5-й».
17. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
18. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам.
19. ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории предполагается установить границу красных линий по проспекту Рабочему, улицам Новый Быт, Рабочей 5-й, Рабочей 7-й и определить площади и границы образуемых земельных участков.

Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составит 3 метра.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 8 земельных участков из них 1 земельный участок относится к землям (территории) общего пользования.

На земельном участке с условным номером :ЗУ2 установлен публичный сервитут для обеспечения правом доступа к земельному участку с кадастровым номером 44:27:040324:9.

3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	3117	Костромская область, город Кострома, проспект Рабочий, 46	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
2	:ЗУ2	6076	Костромская область, город Кострома, проспект Рабочий, 48	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
3	:ЗУ3	5554	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 7-я, 12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
4	:ЗУ4	3595	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 11	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
5	:ЗУ5	2591	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 13	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
6	:ЗУ6	3266	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 19	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
7	:ЗУ7	47	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 9а	Коммунальное обслуживание	3.1

**- вид разрешенного использования принят из перечня условно разрешенных видов разрешенного использования Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62.

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

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ8	2096	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

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

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, проспект Рабочий, 46	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040324:5 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, проспект Рабочий, 48	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения с предварительным снятием с государственного кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040324:3 и 44:27:040324:640
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 7-я, 12	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения с предварительным снятием с государственного кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040324:2 и 44:27:040324:12
:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 11	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040324:635 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 13	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 19	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 9а	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ8	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

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

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 с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки города Костромы.

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 с 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.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Площадь земельного участка <u>3117м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
7	292860,55	1213268,52
н59	292928,38	1213223,40
5	292949,55	1213254,79
4	292947,67	1213256,05
3	292928,32	1213269,03
2	292915,48	1213277,66
1	292913,02	1213279,37
25	292883,62	1213299,84
24	292882,09	1213300,89
7	292860,55	1213268,52
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка <u>6076м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	293008,42	1213170,15
н61	293042,79	1213223,25
21	292990,27	1213257,44

22	292990,24	1213257,48
40	292999,98	1213273,33
н69	292992,37	1213277,55
н68	292986,17	1213281,39
н67	292982,78	1213283,50
н66	292980,04	1213285,19
н95	292977,80	1213286,55
н60	292933,91	1213219,72
1	293008,42	1213170,15
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка <u>5554м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н61	293042,79	1213223,25
21	292990,27	1213257,44
22	292990,24	1213257,48
40	292999,98	1213273,33
30	293020,05	1213306,06
32	293042,96	1213291,55
37	293057,59	1213313,70
39	293064,93	1213308,94
н57	293084,24	1213337,56
2	293106,76	1213322,05

н61	293042,79	1213223,25
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка <u>3595м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
3	293031,42	1213373,93
52	293016,86	1213350,97
н61	293019,00	1213346,44
н60	293021,96	1213326,76
н59	293009,32	1213307,41
н66	292943,01	1213352,24
19	292955,78	1213371,44
15	292973,99	1213373,90
8	293018,02	1213377,31
н67	293020,51	1213381,20
3	293031,42	1213373,93
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка <u>2591м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н66	292943,01	1213352,24
19	292955,78	1213371,44
15	292973,99	1213373,90
8	293018,02	1213377,31
н67	293020,51	1213381,20
4	292962,38	1213419,88
н47	292925,21	1213364,28
н66	292943,01	1213352,24
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка <u>3266м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
30	293020,05	1213306,06
32	293042,96	1213291,55
37	293057,59	1213313,70
39	293064,93	1213308,94
н57	293084,24	1213337,56
3	293031,42	1213373,93
52	293016,86	1213350,97

н61	293019,00	1213346,44
н60	293021,96	1213326,76
н59	293009,32	1213307,41
н48	293017,49	1213301,89
30	293020,05	1213306,06
Условный номер земельного участка :3У7		
Площадь земельного участка <u>47м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н46	292991,91	1213299,57
н47	292995,53	1213305,19
н48	292989,59	1213309,01
н49	292985,97	1213303,40
н46	292991,91	1213299,57
Условный номер земельного участка :3У8		
Площадь земельного участка <u>2096м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н60	292933,91	1213219,72
н95	292977,80	1213286,55
н66	292980,04	1213285,19
н63	292985,49	1213293,75
н70	292997,95	1213286,06
н69	292992,37	1213277,55
40	292999,98	1213273,33
н48	293017,49	1213301,89
н59	293009,32	1213307,41
н66	292943,01	1213352,24
н47	292925,21	1213364,28
5	292920,73	1213357,58
12	292937,18	1213346,82
10	292986,09	1213311,56
5	292949,55	1213254,79
н59	292928,38	1213223,40
н60	292933,91	1213219,72
н46	292991,91	1213299,57
н47	292995,53	1213305,19
н48	292989,59	1213309,01
н49	292985,97	1213303,40
н46	292991,91	1213299,57