

Утверждена

постановлением

Администрации города Костромы

от _____ 2020г. № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной улицей Нижняя Дебря, переулком Газетным, улицей Лесной,
транспортной развязкой от улицы Лесной до улицы Нижняя Дебря

Том 1

Основная часть

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
Текстовая часть		
1	Общие данные	3
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	8
3.3	Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	9
Графическая часть		
4	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	14
5	Чертеж межевания территории	15

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицей Нижняя Дебря, переулком Газетным, улицей Лесной, транспортной развязкой от улицы Лесной до улицы Нижняя Дебря.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:040719.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в многофункциональной зоне Д-1, которая выделяется в целях установления правового режима использования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. Разрешается размещение административных объектов федерального, регионального и местного значения.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах в границах объектов археологического наследия, на которые градостроительные регламенты не распространяются, устанавливаются региональным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области с учетом статьи 69 Правил землепользования и застройки города Костромы.

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

Разрабатываемая территория расположена на территории объектов археологии, границы которых утверждены постановлением главы Администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года и в границе памятника археологии – участок культурного слоя на территории Вознесенского посада (Дебре) (15-18 вв), на основании постановления Главы Администрации Костромской области от 28.10.1999 № 470

В границах территории расположены 5 объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Сведения об объектах культурного наследия представлены

Наименование ОКН с указанием объектов, входящих в его состав, в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Местонахождение ОКН с указанием адресов объектов, входящих в его состав, в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану ОКН	Местонахождение ОКН с указанием адресов объектов, входящих в его состав, в соответствии с данными технической инвентаризации	Кадастровый/условный номер земельного участка в границах которого расположен памятник
Дом жилой Стоюнина, нач.	Г. Кострома, ул. Лесная, 37	Постановление главы администрации	Г. Кострома, ул. Лесная, 37 лит.	44:27:040719:1

XIX в.		Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,	А	
Усадьба Каржавина, XVIII-XIX вв.:	Г. Кострома, ул. Лесная, 39	Постановление главы администрации Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,	Г. Кострома, ул. Лесная, 39 лит. А	:ЗУ1
Дом жилой, кон. XVIII-нач. XIX в.			Г. Кострома, ул. Лесная, 39 лит. А	
Ворота ограды, нач. XX в.			Г. Кострома, ул. Лесная, 39 лит. А	
Ворота ограды, нач. XX в.			Г. Кострома, ул. Лесная, 39 лит. А	
Дом жилой Стоюниной, 90-е гг. XVIII в.	Г. Кострома, ул. Лесная, 43	Постановление главы администрации Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,	Г. Кострома, ул. Лесная, 43 лит. А	:ЗУ4 / 44:27:040719:22
Дом жилой Третьякова, кон. XIX в.	Г. Кострома, ул. Лесная, 45	Постановление главы администрации Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,	Г. Кострома, ул. Лесная, 45 лит. А	44:27:040719:168
Дом жилой Каржавина, кон. XVIII в.	Г. Кострома, ул. Лесная, 47	Постановление главы администрации Костромской области от 30.12. 1993 г. № 598 «Об объявлении находящихся на территории	Г. Кострома, ул. Лесная, 47 лит. А	:ЗУ3

		Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры»,		
--	--	---	--	--

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

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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с августа 2008 по июнь 2016 год.

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

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.

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
5. Федеральный закон от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года N 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 N 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 08 декабря 2015 года N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года N 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
12. Закон Костромской области от 07 февраля 2008 года N 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 № 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 № 1211 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Нижняя Дебря, переулком Газетным, улицей Лесной, транспортной развязкой от улицы Лесной до улицы Нижняя Дебря».
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 предлагается установление красных линий по всему периметру проекта межевания с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных, а также с целью формирования новых территорий общего пользования.

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 м в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуется 8 земельных участков, из них 1 земельный участок является землями (территориями) общего пользования.

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

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ1	1935	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 39	*** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка* Историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3
:ЗУ2	970	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 49	Для индивидуального жилищного строительства Историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3
:ЗУ3	2503	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 47	*** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка* Историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3
:ЗУ4	2286	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 43	*** Малоэтажная многоквартирная жилая застройка* Историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3
:ЗУ5	290	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, в районе дома 88	Коммунальное обслуживание Историко-культурная деятельность	3.1 9.3
:ЗУ6	2418	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, 90	Для эксплуатации производственных зданий и сооружений** Историко-культурная деятельность	6.0 9.3
:ЗУ7	15811	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, 90	Для эксплуатации производственных зданий и сооружений** Историко-культурная деятельность	6.0 9.3

* - вид разрешенного использования установлен по фактическому использованию земельного участка и отсутствует в перечне видов разрешенного использования Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62.

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

*** - земельный участок формируется под объектом культурного наследия (памятником архитектуры (истории и культуры)). Градостроительное освоение земельного участка ведется в соответствии с целевым использованием земель историко-культурного назначения. Освоение участка с иными видами, не соответствующими целевому использованию земель историко-культурного назначения, невозможно до определения границ территории объекта культурного наследия, расположенного на участке (в соответствии с таблицей 1 текстовой части проекта).

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
:3У8	2957	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
			Историко-культурная деятельность	9.3

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, сформированного под существующим объектом культурного наследия (памятником архитектуры) осуществляется по результатам согласования проектной документации на проведение работ по сохранению (приспособлению) объекта культурного наследия, разработанной в соответствии с требованиями федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». При этом планируемые виды разрешенного использования (цели приспособления памятника в рамках проведения работ по сохранению) определяются правообладателями с учетом ограничений по использованию объектов культурного наследия (пунктом 6 статьи 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ).

Все образуемые земельные участки расположены в границах территории города Костромы, на которую действие градостроительного регламента не распространяется. Использование и градостроительное освоение участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки города Костромы для историко-архитектурной заповедной территории и зоны охраны исторической части г. Костромы, и основными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны генерального плана города Костромы при условии обеспечения требований охраны объектов культурного наследия, а именно:

- объект культурного наследия может эксплуатироваться в соответствии с установленными данным проектом межевания территории видом разрешенного

использования без установления срока приведения его в соответствие с требованиями градостроительного регламента.

- реконструкция объекта культурного наследия в целях увеличения (уменьшения) габаритов, площади, объема и (или) изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства в целях приспособления для современного использования возможна только в соответствии с согласованной в установленном порядке проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

- градостроительное освоение (реконструкция с изменением габаритов, новое строительство) земельного участка, на котором отсутствуют объекты культурного наследия (памятники архитектуры), возможно при наличии утвержденных границ территории объектов культурного наследия. Условия снятия ограничений по планируемому градостроительному освоению земельного участка для их собственников/пользователей описаны в текстовой части проекта (пункта 2.2, таблица 3).

Смена вида разрешенного использования земельного участка, на котором отсутствуют объекты культурного наследия (памятники архитектуры), осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяются, установленным соответствующим уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации при условии снятия ограничений для планируемого градостроительного освоения земельного участка в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия.

3.2 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, улица Лесная, 39	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 49	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040719:384 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 47	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Лесная, 43	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040719:22 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, в районе дома 88	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, 90	Образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:040719:5 с сохранением в измененных границах

:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, улица Нижняя Дебря, 90	Образован путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:040719:5 с сохранением в измененных границах
: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.

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

Условный номер земельного участка		:ЗУ1
Площадь земельного участка		1935м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
17	289498,65	1214088,84
1	289503,03	1214094,06
2	289513,02	1214105,98
3	289516,52	1214110,16
4	289525,30	1214120,64
5	289527,91	1214123,74
6	289509,59	1214139,28
7	289508,04	1214140,60
8	289504,99	1214143,19
9	289501,96	1214145,76
10	289500,04	1214147,40
11	289496,05	1214150,78
12	289495,61	1214150,24
13	289495,00	1214149,47
14	289493,73	1214147,92
15	289489,99	1214143,28
16	289486,88	1214141,14
17	289485,12	1214139,93
18	289483,84	1214138,43
19	289483,12	1214137,60
20	289481,81	1214136,08

21	289474,72	1214127,82
22	289470,67	1214123,10
23	289470,22	1214122,57
16	289466,01	1214117,66
17	289498,65	1214088,84
Условный номер земельного участка		:ЗУ2
Площадь земельного участка		970м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
25	289316,35	1214270,19
26	289296,68	1214285,69
27	289289,05	1214277,84
28	289285,30	1214280,69
29	289282,90	1214282,51
30	289285,20	1214285,06
31	289280,78	1214288,86
32	289264,09	1214303,08
11	289255,65	1214293,12
н3	289302,73	1214253,76
25	289316,35	1214270,19
Условный номер земельного участка		:ЗУ3
Площадь земельного участка		2503м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y

33	289354,83	1214224,29
34	289363,06	1214246,38
35	289367,90	1214267,34
36	289365,98	1214268,54
37	289339,60	1214290,05
38	289338,98	1214289,31
39	289333,36	1214281,44
40	289325,22	1214269,96
41	289322,37	1214270,21
42	289319,69	1214272,23
43	289317,11	1214271,12
25	289316,35	1214270,19
н3	289302,73	1214253,76
12	289336,10	1214225,86
13	289344,62	1214220,21
45	289350,36	1214227,72
33	289354,83	1214224,29
Условный номер земельного участка		3У4
Площадь земельного участка		2286м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
	2	3
46	289452,59	1214157,89
47	289456,40	1214162,52
48	289457,96	1214164,42
49	289463,28	1214170,90
50	289479,62	1214190,67
51	289482,34	1214191,95
52	289485,26	1214193,31
53	289483,59	1214194,66
54	289480,42	1214202,52
55	289466,48	1214215,78
56	289459,74	1214208,56
74	289452,71	1214214,50
75	289452,13	1214213,81
76	289450,30	1214215,44
77	289444,90	1214209,07
78	289441,44	1214205,13
н55	289433,58	1214195,18
57	289441,15	1214189,19

58	289436,93	1214184,05
59	289432,39	1214178,52
60	289431,78	1214177,78
61	289431,05	1214176,89
62	289427,79	1214172,92
63	289427,24	1214172,26
64	289425,78	1214170,46
65	289420,91	1214164,52
66	289418,20	1214161,22
15	289416,13	1214158,70
67	289433,47	1214144,68
68	289438,04	1214150,10
69	289440,91	1214153,51
70	289442,71	1214155,33
71	289443,92	1214156,57
72	289444,56	1214156,32
73	289449,64	1214154,28
46	289452,59	1214157,89
Условный номер земельного участка		3У5
Площадь земельного участка		290м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
	2	3
82	289483,56	1214194,68
4	289513,89	1214233,68
84	289509,81	1214238,09
85	289482,70	1214203,38
54	289480,42	1214202,52
82	289483,56	1214194,68
Условный номер земельного участка		3У6
Площадь земельного участка		2418м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
	2	3
н6	289396,80	1214175,40
н7	289432,01	1214218,76
н8	289399,12	1214246,96
н9	289375,55	1214217,48
14	289363,72	1214203,34
н6	289396,80	1214175,40

Условный номер земельного участка		:3У7
Площадь земельного участка		15811м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
84	289509,81	1214238,09
5	289424,84	1214325,17
н11	289418,55	1214316,80
н12	289386,22	1214338,52
н13	289393,46	1214349,78
н14	289375,22	1214362,35
н15	289367,65	1214350,92
н16	289362,54	1214351,84
н17	289354,01	1214358,19
н18	289357,16	1214362,53
87	289350,35	1214368,77
88	289331,68	1214349,48
89	289327,84	1214343,70
90	289330,85	1214341,12
91	289332,59	1214339,63
92	289326,10	1214328,23
93	289308,30	1214304,95
94	289306,70	1214302,50
95	289289,53	1214301,94
96	289273,38	1214314,65
32	289264,09	1214303,08
31	289280,78	1214288,86
30	289285,20	1214285,06
97	289287,90	1214287,93
98	289289,87	1214289,13
99	289297,00	1214298,90
100	289304,88	1214298,05
101	289305,16	1214300,13
102	289322,92	1214297,82
103	289329,44	1214296,38
104	289334,78	1214293,98
36	289365,98	1214268,54
35	289367,90	1214267,34
34	289363,06	1214246,38
33	289354,83	1214224,29

н19	289364,14	1214225,94
н9	289375,55	1214217,48
н8	289399,12	1214246,96
н7	289432,01	1214218,76
н6	289396,80	1214175,40
15	289399,85	1214172,80
80	289413,48	1214189,45
79	289423,07	1214181,88
78	289441,44	1214205,13
77	289444,90	1214209,07
76	289450,30	1214215,44
н20	289448,51	1214217,04
н21	289453,46	1214222,60
н22	289457,75	1214218,59
н23	289463,46	1214224,71
н24	289470,00	1214218,60
н25	289478,34	1214227,54
н26	289491,78	1214215,01
84	289509,81	1214238,09
н44	289379,12	1214235,10
н45	289382,11	1214239,71
н46	289376,24	1214243,53
н47	289373,25	1214238,90
н44	289379,12	1214235,10
Условный номер земельного участка		:3У8
Площадь земельного участка		2957м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
94	289306,70	1214302,50
93	289308,30	1214304,95
92	289326,10	1214328,23
91	289332,59	1214339,63
90	289330,85	1214341,12
89	289327,84	1214343,70
88	289331,68	1214349,48
87	289350,35	1214368,77
7	289355,01	1214375,73
8	289333,69	1214390,25

106	289313,29	1214371,41
107	289313,59	1214371,09
108	289318,77	1214365,57
109	289319,64	1214366,45
110	289314,79	1214371,22
111	289319,96	1214376,49
112	289324,81	1214371,72
113	289328,69	1214375,68
114	289338,90	1214364,78
115	289328,75	1214355,20
116	289310,98	1214338,34
117	289307,68	1214335,41
118	289302,86	1214340,82
9	289291,35	1214351,14
10	289245,46	1214304,50
11	289255,65	1214293,12
32	289264,09	1214303,08
96	289273,38	1214314,65
95	289289,53	1214301,94
94	289306,70	1214302,50