

Утвержден постановлением
Администрации города Костромы
от « » _____ 2016 года

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Сусанина Ивана, Свердлова, 8 Марта, Войкова

Кострома
2016 год

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	10
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки.....	13
План фактического использования территории.....	14
План межевания земельных участков.....	15

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный с северной стороны улицей Свердлова, с южной – улицей Войкова, с западной – улицей Сусанина Ивана, с восточной – улицей 8 Марта в городе Костроме, на основании Проекта детальной планировки Свердловского района г.Костромы, утвержденного решением исполнительного комитета Костромского городского Совета народных депутатов от 26 июля 1984 года № 450.

Проект межевания выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации « Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года № 540 и на основании Постановления Администрации города Костромы от 24 февраля 2016 года № 374.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;
- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные Думой города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62;
- Постановления администрации Костромской области от 9 апреля 2007 года № 66-а «Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения»
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040620, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 04 апреля 2016 года №4400/201/15-46861;
- 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 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040620.

Формирование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а так же земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых под размещение объектов жилого и нежилого назначения.

Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей). Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы квартал в границах проекта межевания находится в зоне, на которую действие градостроительных регламентов Правил не распространяются – территория объектов археологии «Участок культурного слоя города между Никитской, Лазаревской, Марьинской улицами и вспольем 18-19 вв.».

Согласно статьи 70 Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 установлены режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах объектов археологического наследия:

1. Владение, пользование и распоряжение объектом археологического наследия и земельным участком, в пределах которых располагается объект археологического наследия, осуществляются с соблюдением условий, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", законом Костромской области № 184-ЗКО от 1 апреля 2004 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области».

2. В соответствии с законодательством в области охраны объектов археологического наследия на всей территории города Костромы в пределах границ объектов археологического наследия настоящей статьей вводятся особые режимы использования земельных участков и градостроительные регламенты.

3. В границах объектов археологического наследия запрещаются:

1) свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов археологического наследия;

2) поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

3) поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

4) снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия.

4. В границах объектов археологического наследия разрешаются:

- 1) проведение научно-исследовательских и противоаварийных археологических полевых работ, производственных работ, необходимых для обеспечения сохранности и консервации объектов археологического наследия, на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов проведения таких работ;
- 2) мероприятия по консервации и музеефикации объектов археологического наследия;
- 3) организация обеспечения свободного доступа граждан к объектам археологического наследия;
- 4) установка информационных надписей и обозначений об объектах археологического наследия на основании согласованных органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких надписей и обозначений и при условии проведения мероприятий по сохранению объектов археологического наследия;
- 5) ремонт существующих объектов недвижимости, инженерных коммуникаций, элементов благоустройства (проезды, проходы, малые архитектурных формы, элементы озеленения и иные созданные человеком элементы благоустройства) на основании проектов, согласованных органом охраны объектов культурного наследия;
- 6) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории земельных участков, связанных с нарушением покрытий участков всех видов при условии предварительного проведения на всей площади проектируемых работ археологических исследований на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия проектов таких исследований;

5. При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Костромы, после проведения предварительных археологических исследований и при согласовании проектов проведения таких работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области.

6. Градостроительные регламенты в границах территорий объектов археологического наследия предусматривают новое строительство и реконструкцию с учетом следующих параметров:

- 1) максимальный процент застройки земельных участков – 60%;
- 2) предельное количество этажей – до 17 этажей;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра;

7. В границах территорий объектов археологического наследия устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты,

пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты);

2) коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, медицинские центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);

3) научные, исследовательские, проектные организации;

4) объекты охраны общественного порядка;

5) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты;

6) гостиницы;

7) объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киновидеозалы, дискотеки и другие подобные объекты);

8) объекты розничной торговли;

9) объекты общественного питания;

10) объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты);

11) музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки;

12) многоквартирные (индивидуальные) жилые дома;

13) многоквартирные жилые дома;

14) объекты дошкольного образования;

15) детские учреждения дополнительного и специального образования;

16) общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);

17) общежития до трех этажей;

18) аптеки, аптечные пункты;

19) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;

20) объекты охраны общественного порядка;

21) общественные туалеты;

22) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания;

23) некоммерческие организации;

24) объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, автоматические телефонные станции и другие подобные объекты);

25) подземные, подземно-наземные, наземные стоянки;

26) детские спортивные площадки, площадки для отдыха;

27) амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 м²;

28) объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;

29) объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;

30) объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,4 га;

31) религиозные объекты."

Границами проекта межевания являются:

с севера – улица Свердлова, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;

с юга - улица Войкова, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является улицей местного значения;

с запада – улица Сусанина Ивана, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;

с востока – улица Войкова, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является улицей местного значения.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 64468 кв.м.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

По сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на рассматриваемой территории существуют 37 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:7, площадью 856 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.18;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:8, площадью 631 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, д.77;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:9, площадью 3550 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, д.33;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:10, площадью 922 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Красный, д.8;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:18, площадью 925 кв.м., многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.15;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:27, площадью 203 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.17;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:28, площадью 715 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.19;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:44, площадью 789 кв.м., для эксплуатации магазина, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.80;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:45, площадью 977 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Красный, д.10;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:47, площадью 642 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, д.75/21;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:49, площадью 835 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.16;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:51, площадью 1917 кв.м., для эксплуатации многоквартирного дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, д.73;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:52, площадью 1025 кв.м., для эксплуатации трансформаторных пунктов, расположенный примерно в 15.5м от ориентира по направлению на восток. Адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, д.37;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:53, площадью 642 кв.м., для эксплуатации ТП №675, расположенный примерно в 25м от ориентира по направлению на северо-запад. Адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. 8 Марта, д.60;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:56, площадью 943 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.20;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:57, площадью 3961 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:58, площадью 5094 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, д.37;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:59, площадью 21 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:64, площадью 20 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:65, площадью 794 кв.м., для эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.82а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:67, площадью 19 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:68, площадью 18 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:69, площадью 21 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:831, площадью 18 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:832, площадью 4294 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.82;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:847, площадью 1231 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.78;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:876, площадью 628 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, д.16;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:882, площадью 24 кв.м., для установки и эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1474, площадью 642 кв.м., для организации детской площадки без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Солнечный, в районе д.15;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1483, площадью 19 кв.м., для установки и эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Войкова, в районе д.35.

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1484, площадью 144 кв.м., для подкачки, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Сусанина Ивана, д.37,стр.1;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1486, площадью 5955 кв.м., многоквартирные жилые дома 6-17 этажей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.88;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1488, площадью 3320 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Свердлова, д.80;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1489, площадью 952 кв.м., многоквартирные (индивидуальные) жилые дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Красный, д.6;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1493, площадью 2807 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. 8 Марта, д.604

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040620:1502 площадью 2215 кв.м., многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Красный, д.9, д.9а;

Глава 3. Проектные решения

Проектом межевания территории квартала определена площадь и границы образуемых земельных участков, определены границы территории общего пользования.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 19 земельных участков, (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11, :ЗУ12, :ЗУ13, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19).

Сведения об образуемых земельных участках в пределах кадастрового квартала 44:27:040620 представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) Земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	1742	г.Кострома, пер. Солнечный, д.15	Многokвартирные жилые дома	2.6
2	:ЗУ2	2399	г.Кострома, пер. Солнечный, д.17, д.19	Многokвартирные жилые дома	2.6
3	:ЗУ3	4425	г.Кострома, ул.Войкова, д.41	Многokвартирные жилые дома	2.6
4	:ЗУ4	988	г.Кострома, пер. Солнечный, д.18	Многokвартирные жилые дома	2.6
5	:ЗУ5	1173	г.Кострома, пер. Солнечный, д.20	Многokвартирные жилые дома	2.6
6	:ЗУ6	969	г.Кострома, ул.Войкова, в районе д.73в	Многokвартирные жилые дома	2.6
7	:ЗУ7	946	г.Кострома, ул.Войкова, д.73в	Многokвартирные жилые дома	2.6
8	:ЗУ8	1004	г.Кострома, ул.Войкова, д.41а	Многokвартирные жилые дома	2.6
9	:ЗУ9	873	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
10	:ЗУ10	1443	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
11	:ЗУ11	1833	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
12	:ЗУ12	818	-	Детские спортивные площадки, площадки для отдыха	2.6
13	:ЗУ13	328	-	Наземные стоянки	4.9
14	:ЗУ14	338	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
15	:ЗУ15	223	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0

16	:ЗУ16	1603	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
17	:ЗУ17	1618	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
18	:ЗУ18	840	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0
19	:ЗУ19	422	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/	12.0

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.

Градостроительный планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки указанных участков на государственный кадастровый учет.