

Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр
градостроительства»

пл. Конституции, 2, г. Кострома, 156005 Тел. (4942) 22-27-77, E-mail:
cg@gradkostroma.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛИЦАМИ СОЛОВЬИНОЙ, БУЛЬВАРНОЙ, КАТИНСКОЙ,
ПРОЕЗДОМ РЯБИНОВЫМ

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации
города Костромы

Директор
Начальник отдела кадастровых работ

А.В.Храмов
Е.Н.Миличенко

г.Кострома
2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
1.	Пояснительная записка	3
1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома.	3
1.2.	Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории.	4
1.3.	Нормативная база для проектирования	5
2.	Проектные решения	6
2.1.	Перечень и сведения о площади образуемы земельных участков и возможные способы их образования	7
2.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	8
2.3.	Ведомость координат характерных точек границ земельных участков	9
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
3.1.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	12
3.2.	Чертеж межевания территории.	13

1.ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1.1 ОПИСАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КОСТРОМА.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-4), в границах кадастрового квартала 44:27:070708.

Проект межевания охватывает территорию 4.6 га.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастрового плана территории с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период 2013-2018 гг..

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

1.2 ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ ИНЫХ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «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 19.12.1997 г и вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия.

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, составляющие предмет охраны исторического поселения города Костромы.

Защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

1.2 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 20 июня 2018 года № 1302.
- 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.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Цель выполнения проекта межевания территории – установление границ застроенных земельных участков и земель общего пользования.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

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

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий, а так же с целью формирования новых территорий общего пользования.

Проектом определяются границы части линейного объекта – улицы местного значения, улицы Катинской, формируемой в границах территории проекта межевания.

Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

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 города Костромы.

Проектом межевания территории определены площади и границы образуемых земельных участков, определены границы территорий общего пользования.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 13 земельных участков, из них 3 земельных участка являются территориями общего пользования.

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.

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

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) 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	3275	г.Кострома, ул.Бульварная, 9	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	:ЗУ2	2129	г.Кострома, ул.Катинская, 6/2	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
3	:ЗУ3	3576	г.Кострома, ул.Бульварная, 19/1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
4	:ЗУ4	2074	г.Кострома, ул.Бульварная, 15	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
5	:ЗУ5	2180	г.Кострома, ул.Бульварная, 11	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
6	:ЗУ6	2878	г.Кострома, пр. Рябиновый, 6	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
7	:ЗУ7	2940	г.Кострома, пр. Рябиновый, 8	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
8	:ЗУ8	3006	г.Кострома, пр.Рябиновый, 10	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
9	:ЗУ9	2703	пр.Рябиновый, 12/5	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
10	:ЗУ10	2278	г.Кострома, пр.Рябиновый, 4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5

Возможные способы образования земельных участков.

:ЗУ1-:ЗУ15 образованы из земель государственной собственности до её разграничения.

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. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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 зоне Ж-4.

2.2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ11	3408	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2	:ЗУ12	2152	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
3	:ЗУ13	1007	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

2.3. ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И УТОЧНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 3276м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н1	286650,86	1217352,58
1	286678,59	1217372,06
2	286680,24	1217373,22
3	286673,56	1217382,26
4	286683,41	1217389,97
5	286683,08	1217392,87
6	286677,44	1217400,56
н2	286650,51	1217437,2
7	286610,53	1217407,86
8	286633,23	1217376,12
н1	286650,86	1217352,58
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 2129м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н3	286661,62	1217473,46
н4	286633,98	1217512,48
н5	286595,74	1217484,07
н6	286616,12	1217456,52
н7	286623,71	1217461,93
н8	286631,43	1217451
9	286636,8	1217455,13
10	286660,18	1217472,43
11	286660,47	1217472,65
н3	286661,62	1217473,46
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 3576м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У

1	2	3
н9	286598,99	1217276,79
н10	286579,36	1217301,88
12	286570,85	1217295,77
13	286562,93	1217290,09
14	286548,54	1217309,42
15	286528,9	1217294,14
16	286532,75	1217288,77
н11	286507,59	1217269,62
н12	286535,95	1217231,12
н9	286598,99	1217276,79
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 2074м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
:ЗУ4(1)		
н13	286602,96	1217279,65
н14	286648,27	1217312,46
н15	286631,95	1217334,59
н16	286589	1217302,89
н17	286589,61	1217297,02
н13	286602,96	1217279,65
:ЗУ4(2)		
17	286604,65	1217320,89
18	286602,94	1217323,16
19	286595,07	1217333,53
20	286590,83	1217337,56
21	286588,4	1217340,97
22	286587,32	1217340,19
23	286585,77	1217339,11
24	286572,94	1217329,58
25	286585,03	1217313,56
26	286580,29	1217309,95
27	286583,9	1217305,11
17	286604,65	1217320,89
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 2180м ²		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
:ЗУ5(1)		
н18	286693,3	1217345,06
н19	286678,34	1217364,73
н20	286673,18	1217365,02
н15	286631,95	1217334,59
н14	286648,27	1217312,46
н18	286693,3	1217345,06
:ЗУ5(2)		
н21	286648,93	1217355,16
8	286633,23	1217376,12
н22	286613,13	1217361,81
н23	286629,04	1217340,6
н21	286648,93	1217355,16
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка 2878м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н24	286583,1	1217387,99
7	286610,53	1217407,86
н25	286616,39	1217412,16
н26	286575,71	1217469,19
н27	286542,57	1217444,57
н24	286583,1	1217387,99
Условный номер земельного участка :ЗУ7		
Площадь земельного участка 2940м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н28	286554,45	1217358,42
28	286565,82	1217366,58
29	286561,49	1217372,44
30	286563,16	1217373,56
н24	286583,1	1217387,99
н27	286542,57	1217444,57
н29	286509,39	1217419,93

н28	286554,45	1217358,42
Условный номер земельного участка :ЗУ8		
Площадь земельного участка 3006м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н28	286554,45	1217358,42
н29	286509,39	1217419,93
н30	286477,12	1217395,96
н31	286514,65	1217343,53
31	286519,98	1217347,78
32	286526,86	1217338,54
н28	286554,45	1217358,42
Условный номер земельного участка :ЗУ9		
Площадь земельного участка 2703м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н31	286514,65	1217343,53
н30	286477,12	1217395,96
н32	286434,8	1217364,52
33	286462,66	1217328,87
34	286474,04	1217336,58
35	286485,56	1217344,4
36	286490,42	1217347,69
37	286501,14	1217332,76
н31	286514,65	1217343,53
Условный номер земельного участка :ЗУ10		
Площадь земельного участка 2278м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н2	286650,51	1217437,2
38	286638,5	1217453,54
9	286636,8	1217455,13
н8	286631,43	1217451
н7	286623,71	1217461,93
н6	286616,12	1217456,52

н5	286595,74	1217484,07
н26	286575,71	1217469,19
н25	286616,39	1217412,16
н2	286650,51	1217437,2
Условный номер земельного участка :ЗУ11		
Площадь земельного участка 3408м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н33	286732,48	1217373,42
н34	286748,8	1217384,98
н35	286650,3	1217524,04
н4	286633,98	1217512,48
н33	286732,48	1217373,42
Условный номер земельного участка :ЗУ12		
Площадь земельного участка 2152м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н12	286535,95	1217231,12
н11	286507,59	1217269,62
39	286501,43	1217264,92
40	286457,83	1217325,59
33	286462,66	1217328,87
н32	286434,8	1217364,52
н36	286423,64	1217356,23
н37	286522,23	1217221,21
н12	286535,95	1217231,12

Условный номер земельного участка :ЗУ13		
Площадь земельного участка 1007м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
41	286696,72	1217347,5
1	286678,59	1217372,06
н1	286650,86	1217352,58
н21	286648,93	1217355,16
н23	286629,04	1217340,6
н22	286613,13	1217361,81
42	286608,98	1217358,86
43	286621,72	1217341,59
44	286622,55	1217339,19
45	286622,59	1217337,21
46	286622,43	1217335,53
47	286622,1	1217333,9
17	286604,65	1217320,89
27	286583,9	1217305,11
н10	286579,36	1217301,88
н9	286598,99	1217276,79
н13	286602,96	1217279,65
н17	286589,61	1217297,02
н16	286589	1217302,89
н15	286631,95	1217334,59
н20	286673,18	1217365,02
н19	286678,34	1217364,73
н18	286693,3	1217345,06
41	286696,72	1217347,5