

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 ПРОЕЗДОМ
СУДОСТРОИТЕЛЕЙ, УЛИЦАМИ ВОДЯНОЙ, СПЛАВЩИКОВ,
ФИЗКУЛЬТУРНОЙ

Том 1 Основная часть.

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации
города Костромы

Директор
Начальник отдела кадастровых работ

А.В.Храмов
Е.Н.Миличенко

г.Кострома
2019 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.	Нормативная база для проектирования	5
2.	Проектные решения	6
2.1.	Перечень образуемых земельных участков и возможные способы их образования	7
2.2.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых 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.

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.

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, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

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

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 44:27:020328.

Проект межевания охватывает территорию 2,8 га.

Территория ограничена с северной части проездом Судостроителей, с восточной – улицей Водяной, с южной – улицей Сплавщиков, с западной – улицей Физкультурной.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух функциональных зонах:

- в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (Ж-1);
- в зоне малоэтажной жилой застройки (Ж-2).

В соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена вне зон с особыми условиями использования территорий.

На территорию распространяется действие зон с особыми условиями использования территории – охранных зон инженерных коммуникаций.

Проектируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры согласно постановлению главы Администрации Костромской области от 18.12.1997 № 837 «Об утверждении зон охраны исторической части г. Костромы».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия (в том числе археологического), 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.

На проектируемую территорию не распространяются защитные зоны объектов культурного наследия в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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.

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 от 11.07.2019 № КУВИ-001/2019-16608411, 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 2014-2019 гг..

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

1.2 НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- 1 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018).
- 2 "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018).
- 3 Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)
- 4 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 27.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019).
- 5 Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ "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 Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 21.02.2019) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
- 9 Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- 10 Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 (ред. от 14.12.2018) "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
- 11 Постановление Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
- 12 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».
- 13 Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 248 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы».
- 14 Решение Думы города Костромы от 09.02.2018 № 21 «О внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Костромы».
- 15 Постановление Администрации города Костромы от 19.12.2018 года № 2742 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проездом Судостроителей, улицами Водяной, Славских, Физкультурной».
- 16 "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 15.08.2018 № 520/пр.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Цели выполнения проекта межевания территории:

- установление границ застроенных земельных участков;
- установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами;
- установления границ территорий общего пользования.

Проектом межевания территории предлагается установление и изменение красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий.

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

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 и собственности физических и юридических лиц.

Формирование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения изломанности границ, чересполосицы и формирования линии застройки – проектной прямой линии для определения границы застройки вдоль улично-дорожной сети.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с их фактическим использованием.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 14 земельных участка, 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 ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

Сведения о площади образуемых земельных участков и способе их образования (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: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома,	Возможные способы образования земельных участков
1	:ЗУ1	780	Город Кострома, проезд Судостроителей, 26	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
2	:ЗУ2	555	Город Кострома, проезд Судостроителей, 24	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
3	:ЗУ3	493	Город Кострома, улица Водяная, 71	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
4	:ЗУ4	1382	Город Кострома, проезд Судостроителей, 20	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
5	:ЗУ5	801	Город Кострома, улица Сплавщиков, 13/21	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
6	:ЗУ6	1442	Город Кострома, проезд Судостроителей, 29	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
7	:ЗУ7	1021	Город Кострома, проезд Судостроителей, 33	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
8	:ЗУ8	942	Город Кострома, проезд Судостроителей, 31	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
9	:ЗУ9	793	Город Кострома, улица Физкультурная, 8	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:020328:149 и земель государственной собственности
10	:ЗУ10	2183	Город Кострома, улица Физкультурная, 2/11	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:020328:135 и земель государственной собственности
11	:ЗУ11	1294	Город Кострома, проезд Судостроителей, 27	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:020328:137 и земель государственной собственности

Сведения о площади и способе образования земельных участков, отнесённых к территориям общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома,	Возможные способы образования земельных участков
1	:ЗУ12	332	-	Образованы из земель государственной собственности до её разграничения
2	:ЗУ13	903	-	
3	:ЗУ14	1683	Город Кострома, проезд Судостроителей	

Сведения о видах разрешенного использования образуемых земельных участков представлены в таблице 3.

Таблица 3.

№п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	:ЗУ2	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
3	:ЗУ3	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
4	:ЗУ4	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1
5	:ЗУ5	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
6	:ЗУ6	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
7	:ЗУ7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
8	:ЗУ8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
9	:ЗУ9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
10	:ЗУ10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
11	:ЗУ11	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
12	:ЗУ12	Земельные участки (территории общего пользования)	12.0
13	:ЗУ13	Земельные участки (территории общего пользования)	12.0
14	:ЗУ14	Земельные участки (территории общего пользования)	12.0

* - условно разрешенный вид использования в пределах зоны Ж-1.

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 с Правилами землепользования и застройки города Костромы, регламентирующие предельные параметры разрешенного строительства в зонах Ж-1 и Ж-2.

2.2 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 780м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	294856,17	1212233,74
1	294856,23	1212234,25
2	294859,53	1212260,54
3	294838,09	1212262,37
4	294830,82	1212263,46
5	294830,33	1212263,54
н2	294828,19	1212235,86
н1	294856,17	1212233,74
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 555м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н3	294819,81	1212236,50
н4	294822,89	1212240,12
н5	294824,67	1212264,59
6	294807,18	1212266,49
7	294804,45	1212266,74
8	294804,53	1212258,60
9	294803,46	1212237,96
н3	294819,81	1212236,50
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 493м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н5	294824,67	1212264,59
н6	294826,53	1212291,74
10	294807,58	1212293,26
11	294807,28	1212272,95
12	294807,22	1212268,94
6	294807,18	1212266,49
н5	294824,67	1212264,59
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 1382м ²		
Обозначение характерных	Координаты, м	
	X	Y

точек границы		
1	2	3
13	294779,75	1212239,54
14	294782,41	1212268,73
15	294775,02	1212269,41
16	294757,18	1212270,11
17	294752,70	1212270,29
18	294752,56	1212268,97
19	294743,19	1212269,22
20	294732,03	1212270,48
н7	294729,82	1212244,88
13	294779,75	1212239,54
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 801м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
21	294727,05	1212201,40
22	294728,45	1212210,54
23	294718,96	1212212,86
24	294719,45	1212223,14
25	294719,42	1212225,90
26	294719,05	1212232,28
27	294718,89	1212237,25
н8	294699,90	1212238,26
н9	294698,07	1212203,10
21	294727,05	1212201,40
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка 1442м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
28	294851,11	1212172,72
29	294852,18	1212183,46
30	294853,02	1212189,31
31	294854,60	1212195,20
н10	294819,81	1212198,92
н11	294787,41	1212202,39
32	294785,23	1212182,19
33	294801,31	1212180,13
34	294801,12	1212178,95
35	294819,91	1212176,70
36	294833,67	1212175,69
28	294851,11	1212172,72
Условный номер земельного участка :ЗУ7		

Площадь земельного участка <u>1021м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
31	294854,60	1212195,20
37	294855,26	1212197,65
38	294855,73	1212202,97
39	294855,79	1212203,77
40	294855,84	1212204,23
41	294856,25	1212207,76
42	294856,87	1212212,89
43	294857,23	1212216,04
44	294858,00	1212223,49
н12	294858,12	1212224,65
н13	294823,45	1212227,36
н10	294819,81	1212198,92
31	294854,60	1212195,20
Условный номер земельного участка :ЗУ8		
Площадь земельного участка <u>942м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н10	294819,81	1212198,92
н13	294823,45	1212227,36
н14	294790,69	1212229,95
н15	294788,84	1212226,24
н11	294787,41	1212202,39
н10	294819,81	1212198,92
Условный номер земельного участка :ЗУ9		
Площадь земельного участка <u>793м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н16	294885,35	1212146,96
45	294887,32	1212168,27
46	294879,09	1212169,22
47	294875,12	1212169,67
48	294869,28	1212170,34
49	294865,45	1212171,43
50	294861,89	1212171,86
51	294860,76	1212172,00
52	294857,56	1212172,39
53	294852,03	1212172,67
54	294851,94	1212171,39
55	294851,67	1212167,36
56	294851,84	1212165,68
57	294850,62	1212149,08
н16	294885,35	1212146,96
Условный номер земельного участка :ЗУ10		

Площадь земельного участка <u>2183м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н17	294757,86	1212155,38
н18	294759,30	1212180,32
58	294752,18	1212181,10
59	294746,30	1212182,01
60	294740,43	1212183,72
61	294738,65	1212185,06
62	294735,86	1212187,17
63	294734,93	1212187,87
64	294732,97	1212189,34
65	294730,14	1212192,09
66	294727,12	1212197,62
21	294727,05	1212201,40
н9	294698,07	1212203,10
67	294695,86	1212160,74
н17	294757,86	1212155,38
Условный номер земельного участка :ЗУ11		
Площадь земельного участка <u>1294м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н19	294778,69	1212178,20
68	294781,22	1212204,53
69	294777,17	1212204,92
70	294754,29	1212207,05
71	294752,15	1212206,55
72	294748,92	1212207,10
73	294744,98	1212207,75
22	294728,45	1212210,54
21	294727,05	1212201,40
66	294727,12	1212197,62
65	294730,14	1212192,09
64	294732,97	1212189,34
63	294734,93	1212187,87
62	294735,86	1212187,17
61	294738,65	1212185,06
60	294740,43	1212183,72
59	294746,30	1212182,01
58	294752,18	1212181,10
н18	294759,30	1212180,32
н19	294778,69	1212178,20
Условный номер земельного участка :ЗУ12		
Площадь земельного участка <u>332м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н2	294828,19	1212235,86

5	294830,33	1212263,54
74	294832,99	1212291,35
н6	294826,53	1212291,74
н5	294824,67	1212264,59
н4	294822,89	1212240,12
н3	294819,81	1212236,50
н2	294828,19	1212235,86
Условный номер земельного участка		:3У13
Площадь земельного участка		903м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
75	294783,25	1212153,18
32	294785,23	1212182,19
н11	294787,41	1212202,39
н15	294788,84	1212226,24
н14	294790,69	1212229,95
н20	294783,71	1212230,50
76	294781,51	1212207,59
68	294781,22	1212204,53
н19	294778,69	1212178,20
77	294767,06	1212179,48
н18	294759,30	1212180,32
н17	294757,86	1212155,38
75	294783,25	1212153,18
78	294776,79	1212159,33
79	294777,14	1212165,17
80	294768,44	1212165,69
81	294768,10	1212159,85
78	294776,79	1212159,33
Условный номер земельного участка		:3У14
Площадь земельного участка		1683м²

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н21	294889,28	1212222,24
82	294889,78	1212231,19
83	294877,98	1212232,26
1	294856,23	1212234,25
н1	294856,17	1212233,74
н2	294828,19	1212235,86
н3	294819,81	1212236,50
9	294803,46	1212237,96
84	294797,86	1212238,33
13	294779,75	1212239,54
н7	294729,82	1212244,88
85	294729,81	1212244,76
86	294714,87	1212246,51
87	294700,27	1212248,06
н8	294699,90	1212238,26
27	294718,89	1212237,25
88	294750,09	1212234,80
89	294750,74	1212234,75
90	294754,09	1212234,49
91	294754,73	1212234,45
92	294757,01	1212234,26
93	294756,84	1212232,37
94	294783,63	1212229,67
н20	294783,71	1212230,50
н14	294790,69	1212229,95
н13	294823,45	1212227,36
н12	294858,12	1212224,65
95	294858,19	1212225,32
96	294858,60	1212225,32
97	294863,26	1212225,04
98	294874,62	1212223,84
99	294882,19	1212223,00
н21	294889,28	1212222,24