

Утверждено

(наименование документа об утверждении, включая наименования

органов государственной власти или органов местного

самоуправления, принявших решение об утверждении

Проекта межевания территории)

от _____ N _____

ООО ИСПО «КОСТРОМАГОРСТРОЙ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА

ограниченного улицей Свердлова, улицей 8 Марта, улицей Войкова, улицей
Сусанина Ивана в городе Кострома

Кострома
2015 год

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	11
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки	Ошибка! Закладка не определена.
План фактического использования территории	Ошибка! Закладка не определена.
Чертеж границ земельных участков	Ошибка! Закладка не определена.

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 Кострома, 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 № 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 19 ноября 2015 года №3348.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 4 декабря 2009 года №88, от 29 июля 2010 года №112, от 16 июня 2011 года №135, от 18 декабря 2014 года №247);
- Правила землепользования и застройки 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);
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040620, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 09 октября 2015 года №4400/201/15-11623;
- 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 пунктах 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 Правил землепользования и застройки квартал находится в границах территории, на которую действия градостроительных регламентов Правил не распространяются – территория объектов археологии.

Согласно статьи 70 Правил землепользования и застройки утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 установлены режим 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".

3. 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.

4. 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.

5. 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;

6. 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.

7. 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;

8. 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, киноvideозалы, 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 81 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 44:27:040620:866, площадью 744 кв.м., многоквартирные жилые дома 6-12 этажей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пер. Красный, д.9, д.9а;

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.60.

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 18 земельных участков, (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11, :ЗУ12, :ЗУ13, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18).

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
1	:ЗУ1	1742	г.Кострома, пер. Солнечный, д.15	Многоэтажная жилая застройка
2	:ЗУ2	2399	г.Кострома, пер. Солнечный, д.17, д.19	Многоэтажная жилая застройка
3	:ЗУ3	2215	г.Кострома, пер. Красный, д.9, д.9а	Многоэтажная жилая застройка
4	:ЗУ4	4976	г.Кострома, ул.Войкова, д.41	Многоэтажная жилая застройка
5	:ЗУ5	988	г.Кострома, пер. Солнечный, д.18	Многоэтажная жилая застройка
6	:ЗУ6	1173	г.Кострома, пер. Солнечный, д.20	Многоэтажная жилая застройка
7	:ЗУ7	969	г.Кострома, ул.Войкова, в районе д.73в	Многоэтажная жилая застройка
8	:ЗУ8	946	г.Кострома, ул.Войкова, д.73в	Многоэтажная жилая застройка
9	:ЗУ9	1004	г.Кострома, ул.Войкова, д.41а	Многоэтажная жилая застройка
10	:ЗУ10	873	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
11	:ЗУ11	1443	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
12	:ЗУ12	1833	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
13	:ЗУ13	818	-	*
14	:ЗУ14	328	-	Для целей, не связанных со строительством
15	:ЗУ15	338	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
16	:ЗУ16	223	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
17	:ЗУ17	1618	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/
18	:ЗУ18	840	-	Общее пользование территории /улицы, проезды/

* Разрешенное использование будет установлено уполномоченным органом – Департаментом культуры Костромской области.

Присвоение адресов вновь образуемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории.

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