

Утвержден постановлением
Администрации города Костромы
от « » _____ 2017 года

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Ленина, Калиновская, Маяковского
в городе Кострома

Кострома, 2016

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	9
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки	12
План фактического использования территории	13
План межевания территории	14
Приложение № 1 к Плану межевания территории	15
Приложение № 2 к Плану межевания территории	16

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Ленина, Калиновская, Маяковского в городе Костроме, на основании и в составе Проекта планировки территории, подготовленного ООО ИСПО «Костромагорстрой» Проектный институт по заказу ООО «Мегаполис».

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 28 сентября 2016 года № 2722 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Ленина, Калиновской, Маяковского».

Исходные данные для разработки проекта межевания территории:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;

- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы 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»

- Проект планировки территории, ограниченной улицами улицами Ленина, Калиновской, Маяковского, разработанный ООО ИСПО «Костромагорстрой» Проектный институт

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040408, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 23 июля 2016 года № 4400/201/16-112614;

- 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 44:27:040408.

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 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 жилой застройки, в нее в свою очередь входят:

- зона многоэтажной (6-12 этажей) застройки
- зона среднеэтажной (3-5 этажей)
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

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.

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, кинотеатры, 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 Ленина, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;
- с юга – улица Маяковского, который в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей местного значения;
- с запада – улица Калиновская, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения;
- с востока – улица Маяковского, который в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей местного значения.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 5 га и входит в территорию исторического поселения город Кострома. Обеспечение сохранности элементов планировочной структуры предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 19 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:5, площадью 709 кв.м., для строительства жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.80;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:6, площадью 872 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.84б;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:7, площадью 3285 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Маяковского, д.3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:12, площадью 1059 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г Кострома, ул. Ленина, д.82;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:13, площадью 1761 кв.м., для завершения строительства четырехквартирного жилого дома,

расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.86а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:25, площадью 1230 кв.м., эксплуатация индивидуального жилого фонда, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.78;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:27, площадью 5177 кв.м., для эксплуатации здания учебного комбината, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.84;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:28, площадью 1616 кв.м., для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Калиновская, д.7;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:30, площадью 4156 кв.м., для обслуживания и эксплуатации здания детского сада, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.78 «А»;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:34, площадью 2083 кв.м., для строительства индивидуального жилого дома и хозяйственных построек, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Ленина, д.84а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:36, площадью 4448 кв.м., для эксплуатации зданий и сооружений, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.86;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:210, площадью 2004 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Маяковского, д.5;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:212, площадью 1939 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Маяковского, д.7;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:218, площадью 4676 кв.м., многоквартирные жилые дома 5 этажей, многоквартирные жилые дома 6-17 этажей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Калиновская, д. 5, улица Ленина д. 74 и д. 76;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:219, площадью 250 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул Калиновская, д. 5, улица Ленина д. 74 и д. 76;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:220, площадью 1250 кв.м., многоквартирные жилые дома 2-4-этажные, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Калиновская, д.13;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:275, площадью 311 кв.м., для эксплуатации гаражных боксов, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Маяковского, д.1а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:277, площадью 2477 кв.м., многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Маяковского, д.1;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:278, площадью 496 кв.м., объекты дошкольного образования, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Ленина, д.78а.

Глава 3. Проектные решения

Проектом межевания территории определена площадь и границы образуемых земельных участков, определены границы земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 17 земельных участков.

Сведения об образуемых земельных участках в пределах кадастрового квартала 44:27:040408 представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования (по ПЗиЗ города Костромы)	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	1055	г. Кострома, ул. Ленина, д.76	Коммерческие объекты	4.0
2	:ЗУ2	1765	г. Кострома, ул. Ленина, д.82	Многоквартирный жилой дом	2.5
3	:ЗУ3	4578	г. Кострома, ул. Ленина, д.84	детские учреждения дополнительного и специального образования	3.5
4	:ЗУ4	908	г. Кострома, ул. Ленина, д.84б	одноквартирные (индивидуальные) жилые дома	2.1
5	:ЗУ5	2066	г. Кострома, ул. Ленина, д.84а	многоквартирный жилой дом	2.5
6	:ЗУ6	4523	г. Кострома, ул.Ленина, д.86	объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	8.0
7	:ЗУ7	1822	г. Кострома, ул.Ленина, д.86а	многоквартирный жилой дом	2.5
8	:ЗУ8	2004	г. Кострома, ул.Маяковского, д.7	многоквартирный жилой дом	2.5

9	:ЗУ9	2184	г. Кострома, ул.Маяковского, д.5	многоквартирный жилой дом	2.5
10	:ЗУ10	3335	г. Кострома, ул.Маяковского, д.3	многоквартирный жилой дом	2.5
11	:ЗУ11	1853	г.Кострома, ул. Маяковского, д.1	многоквартирный жилой дом	2.5
12	:ЗУ12	585	г.Кострома, ул. Калиновская, д.13	Коммерческие объекты	4.0
13	:ЗУ13	347	г. Кострома, ул.Ленина, в районе д. 78а	объекты инженерной инфраструктуры	3.1
14	:ЗУ14	5072	г. Кострома, ул.Ленина, д. 78а	объекты дошкольного образования	3.5.1
15	:ЗУ15	7677	г. Кострома, ул.Калиновская, д. 5, улица Ленина д. 74 и д. 76	многоквартирный жилой дом	2.6
16	:ЗУ16	2174	г. Кострома, ул.Ленина,д.86, ГПК 217	наземные стоянки	2.6
17	:ЗУ17	333	г.Кострома, ул. Маяковского, в районе д.5	наземные стоянки	2.6

Площадь частей земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд составляет:

- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:5– 108 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:12 – 119 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:25 – 180 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:27– 615 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:0400408:28 – 487 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:0400408:31 – 303 кв.м.
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:220 – 666 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:218 – 514 кв.м.

Следует отметить, что земельный участок с кадастровым номером 44:27:040408:219, площадью 250 кв.м. подлежит изъятию для муниципальных нужд полностью.

Подлежит изъятию для муниципальных нужд из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:218 – 514 кв.м, однако, в результате перераспределения из указанного земельного участка образован участок с условным обозначением :ЗУ15 общей площадью 7677 кв.м, что превышает площадь участка по сведениям ГКН на 3001 кв.м. Таким образом, увеличение площади :ЗУ15 составляет 2418 кв.м.

Границы земельного участка с кадастровым номером 44:27:040408:31, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Калиновская, д.9, площадью 981 кв.м. в настоящее время не уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства, таким образом, для изъятия указанной части земельного участка необходимо уточнить границы земельного участка.

В границах земельного участка :ЗУ6 сформирована зона публичного сервитута шириной 3.5м, площадью 270 кв.м. для обеспечения доступа к земельному участку с условным обозначением :ЗУ16.

В границах земельного участка :ЗУ8 сформирована зона публичного сервитута шириной 3.5м, площадью 69 кв.м. для обеспечения доступа к земельным участкам с условными обозначениями :ЗУ8 и :ЗУ9.

В границах земельного участка :ЗУ10 и :ЗУ17 сформирована зона публичного сервитута шириной 3.5м, общей площадью 456 кв.м. для обеспечения доступа к земельным участкам с условными обозначениями :ЗУ17 и :ЗУ13 и земельному участку с кадастровым номером 44:27:040408:275.

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.

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

На земельном участке с условным обозначением :ЗУ15 проектом планировки предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома, на земельном участке с условным обозначением :ЗУ1- офисы различных фирм. Предельные параметры проектируемых объектов соответствуют градостроительным регламентам, предусмотренных статьей 70 Правил землепользования и застройки города Костромы:

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

На земельном участке с условным обозначением :ЗУ12 предусмотрено размещение медицинского центра. Предельные параметры проектируемого объекта:

- 1) максимальный процент застройки земельных участков –60%;
- 2) предельное количество этажей – до 17 этажей;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка – 1 метр;
- 4) минимальный отступ от красной линии улиц до проектируемого объекта – 3 метра;