

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицей «Северной правды», проездами Овражным,
Татарским, Караваевским

Том 1

Основная часть.

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Пояснительная записка		
1	Общие данные	3
2	Нормативная база	5
3	Проектные решения	6
Графическая часть		
1	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	12
2	Чертеж межевания территории	13

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Овражным, Татарским, Караваевским.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:040735.

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

- зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4), выделена в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Допускается размещение ограниченного перечня отдельно стоящих, встроенных и (или) пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения. В пределах зоны Ж-4 допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, объекты амбулаторного ветеринарного обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроенно-пристроенные.

- зона смешанной жилой застройки (Ж-5) выделяется с целью развития жилых районов с размещением жилых домов различной этажности, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории. В пределах зоны Ж-5 допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, объекты амбулаторного ветеринарного обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и (или) встроенно-пристроенные.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны установлены согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы 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, от 9 февраля 2018 года № 21).

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение города Кострома» (Приказ Минкультуры Российской Федерации № 418, Минрегиона Российской Федерации № 339 от 29 июля 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 декабря 1997 г и вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия.

Защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются в соответствии со статьей 34.1. Федерального Закона от 25 июня 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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, обладающие признаками объекта культурного наследия».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания охватывает территорию 3,2 га.

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

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 г.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности до её разграничения, а также из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с июля 2008 по июнь 2014 год.

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

2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- 1 Земельный кодекс Российской Федерации.
- 2 Градостроительный кодекс Российской Федерации.
- 3 Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
- 4 Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
- 5 Федеральный закон от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
- 6 Федеральный закон от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
- 7 Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений».
- 8 Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
- 9 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- 10 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 08 декабря 2015 года N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
- 11 Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года N 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
- 12 Закон Костромской области от 07 февраля 2008 года N 257-4-ЗКО "О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области".
- 13 Решение Думы города Костромы от 18 декабря.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
- 14 Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
- 15 Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
- 16 Постановление Администрации города Костромы от 14 августа 2019 года № 1476 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей «Северной правды», проездами Овражным, Татарским, Караваевским».
- 17 СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
- 18 ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам.
- 19 ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по улице «Северной правды», проездам Татарскому, Караваевскому, Овражному с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий, а также с целью формирования новых территорий общего пользования.

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 м в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуются 9 земельных участка, из них 3 земельных участка (:ЗУ7-:ЗУ9) относятся к землям (территории) общего пользования.

Земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:040735:295 и 44:27:040735:633 подлежат снятию с государственного кадастрового учета.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору	Код по Классификатору
:ЗУ1	2766	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 33а	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
:ЗУ2	707	Костромская область, город Кострома, проезд Овражный, 7	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
:ЗУ3	754	Костромская область, город Кострома, проезд Татарский, 2/40	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
:ЗУ4	2938	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 31	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
:ЗУ5	3988	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 29	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
:ЗУ6	6174	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 33	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ7	1600	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ8	1034	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ9	722	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 33а	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, проезд Овражный, 7	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:26 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, проезд Татарский, 2/40	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:15 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 31	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:18 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 29	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040735:304 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица «Северной правды», 33	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ7	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ8	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ9	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием данного земельного участка. В последующем смена вида разрешенного использования осуществляется правообладателями в соответствии градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы.

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 территориальной зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки.

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.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка <u>:3У1</u>		
Площадь земельного участка <u>2766м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н1</i>	288890,61	1215396,75
<i>н2</i>	288893,30	1215400,24
<i>н3</i>	288912,76	1215419,84
<i>3</i>	288911,88	1215420,49
<i>4</i>	288916,03	1215450,66
<i>5</i>	288897,37	1215470,41
<i>н4</i>	288893,00	1215474,64
<i>н5</i>	288886,76	1215467,63
<i>н6</i>	288874,06	1215454,56
<i>н7</i>	288865,66	1215445,46
<i>н8</i>	288851,83	1215430,34
<i>н9</i>	288874,28	1215410,77
<i>н1</i>	288890,61	1215396,75
Условный номер земельного участка <u>:3У2</u>		
Площадь земельного участка <u>707м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>13</i>	288873,13	1215372,01
<i>5</i>	288890,66	1215396,48
<i>н1</i>	288890,61	1215396,75
<i>н9</i>	288874,28	1215410,77
<i>н10</i>	288853,99	1215386,67
<i>13</i>	288873,13	1215372,01
Условный номер земельного участка <u>:3У3</u>		
Площадь земельного участка <u>754м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н13</i>	288963,96	1215355,05
<i>1</i>	288976,31	1215373,53
<i>2</i>	288950,12	1215393,29
<i>н14</i>	288936,18	1215375,43

<i>н13</i>	288963,96	1215355,05
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		<u>2938м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
:3У4(1)		
<i>н15</i>	288795,22	1215508,29
<i>н16</i>	288823,93	1215541,50
<i>6</i>	288798,89	1215565,74
<i>н18</i>	288789,12	1215555,81
<i>н19</i>	288785,77	1215559,02
<i>12</i>	288773,16	1215545,12
<i>н20</i>	288757,44	1215527,74
<i>13</i>	288767,12	1215519,20
<i>14</i>	288767,71	1215518,69
<i>15</i>	288768,87	1215517,65
<i>16</i>	288771,62	1215515,20
<i>17</i>	288771,90	1215514,95
<i>18</i>	288776,36	1215510,97
<i>19</i>	288777,44	1215510,01
<i>н21</i>	288782,40	1215505,59
<i>н15</i>	288795,22	1215508,29
:3У4(2)		
<i>6</i>	288827,72	1215430,69
<i>9</i>	288795,31	1215455,70
<i>11</i>	288780,92	1215441,01
<i>12</i>	288787,08	1215437,92
<i>н12</i>	288815,73	1215415,98
<i>6</i>	288827,72	1215430,69
Условный номер земельного участка		:3У5
Площадь земельного участка		<u>3988м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
:3У5(1)		
<i>н21</i>	288782,40	1215505,59
<i>19</i>	288777,44	1215510,01
<i>18</i>	288776,36	1215510,97
<i>17</i>	288771,90	1215514,95
<i>16</i>	288771,62	1215515,20
<i>15</i>	288768,87	1215517,65
<i>14</i>	288767,71	1215518,69
<i>13</i>	288767,12	1215519,20
<i>н20</i>	288757,44	1215527,74

<i>н22</i>	<i>288708,82</i>	<i>1215473,97</i>
<i>9</i>	<i>288730,13</i>	<i>1215455,73</i>
<i>н23</i>	<i>288737,09</i>	<i>1215458,01</i>
<i>н21</i>	<i>288782,40</i>	<i>1215505,59</i>
<i>:3У5(2)</i>		
<i>11</i>	<i>288780,92</i>	<i>1215441,01</i>
<i>9</i>	<i>288795,31</i>	<i>1215455,70</i>
<i>21</i>	<i>288809,09</i>	<i>1215471,65</i>
<i>22</i>	<i>288791,71</i>	<i>1215486,07</i>
<i>23</i>	<i>288790,73</i>	<i>1215486,88</i>
<i>24</i>	<i>288787,45</i>	<i>1215489,61</i>
<i>25</i>	<i>288786,63</i>	<i>1215490,29</i>
<i>26</i>	<i>288784,91</i>	<i>1215491,71</i>
<i>н24</i>	<i>288780,54</i>	<i>1215495,34</i>
<i>10</i>	<i>288748,71</i>	<i>1215461,82</i>
<i>11</i>	<i>288780,92</i>	<i>1215441,01</i>
Условный номер земельного участка <i>:3У6</i>		
Площадь земельного участка <i>6174м²</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н8</i>	<i>288851,83</i>	<i>1215430,34</i>
<i>н7</i>	<i>288865,66</i>	<i>1215445,46</i>
<i>н6</i>	<i>288874,06</i>	<i>1215454,56</i>
<i>н5</i>	<i>288886,76</i>	<i>1215467,63</i>
<i>н4</i>	<i>288893,00</i>	<i>1215474,64</i>
<i>н25</i>	<i>288827,09</i>	<i>1215538,44</i>
<i>н26</i>	<i>288797,15</i>	<i>1215503,80</i>
<i>н27</i>	<i>288800,65</i>	<i>1215496,97</i>
<i>28</i>	<i>288797,57</i>	<i>1215492,99</i>
<i>22</i>	<i>288791,71</i>	<i>1215486,07</i>
<i>21</i>	<i>288809,09</i>	<i>1215471,65</i>
<i>9</i>	<i>288795,31</i>	<i>1215455,70</i>
<i>6</i>	<i>288827,72</i>	<i>1215430,69</i>
<i>н11</i>	<i>288837,57</i>	<i>1215442,77</i>
<i>н8</i>	<i>288851,83</i>	<i>1215430,34</i>
Условный номер земельного участка <i>:3У7</i>		
Площадь земельного участка <i>1600м²</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н9</i>	<i>288874,28</i>	<i>1215410,77</i>
<i>н8</i>	<i>288851,83</i>	<i>1215430,34</i>
<i>н11</i>	<i>288837,57</i>	<i>1215442,77</i>
<i>6</i>	<i>288827,72</i>	<i>1215430,69</i>

<i>н12</i>	288815,73	1215415,98
<i>н10</i>	288853,99	1215386,67
<i>н9</i>	288874,28	1215410,77
Условный номер земельного участка		<u>:3У8</u>
Площадь земельного участка		<u>1034м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
<i>н22</i>	288708,82	1215473,97
<i>н20</i>	288757,44	1215527,74
<i>12</i>	288773,16	1215545,12
<i>н19</i>	288785,77	1215559,02
<i>н18</i>	288789,12	1215555,81
<i>6</i>	288798,89	1215565,74
<i>7</i>	288790,50	1215575,88
<i>8</i>	288703,46	1215478,56
<i>н22</i>	288708,82	1215473,97
Условный номер земельного участка		<u>:3У9</u>
Площадь земельного участка		<u>722м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
<i>н27</i>	288800,65	1215496,97
<i>н26</i>	288797,15	1215503,80
<i>н25</i>	288827,09	1215538,44
<i>н16</i>	288823,93	1215541,50
<i>н15</i>	288795,22	1215508,29
<i>н21</i>	288782,40	1215505,59
<i>н23</i>	288737,09	1215458,01
<i>10</i>	288748,71	1215461,82
<i>н24</i>	288780,54	1215495,34
<i>26</i>	288784,91	1215491,71
<i>41</i>	288785,32	1215492,24
<i>42</i>	288786,62	1215493,82
<i>43</i>	288790,40	1215498,44
<i>44</i>	288790,66	1215498,74
<i>28</i>	288797,57	1215492,99
<i>н27</i>	288800,65	1215496,97