



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
ТИХОЙ, БОЕВОЙ, СТРЕЛКОВОЙ, ПРОЕЗДОМ ОТ УЛИЦЫ
СТРЕЛКОВОЙ ДО УЛИЦЫ ТИХОЙ**

Том 1 Основная часть

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации
города Костромы

Директор

А.В.Храмов

Начальник отдела кадастровых работ

Е.Н.Миличенко

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 и сведения о площади образуемых земельных участков.	7
2.2.	Возможные способы образования земельных участков	7
2.3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.	8
2.4.	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	11
3.2.	Чертеж межевания территории.	12

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 ограничена с северо-западной части улицей Тихой, с северо-восточной – улицей Боевой, с юго-восточной – улицей Стрелковой, с юго-западной – внутриквартальным проездом от улицы Стрелковой до улицы Тихой.

Территория разработки расположена на землях населенных пунктов, в границах кадастрового квартала 44:27:040515.

Проект межевания охватывает территорию 1.9 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (Ж-1).

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

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 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 03.08.2018) "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 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" с изм. и доп., вступ. с 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 27.12.2018) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
- 9 Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 09.08.2018) «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 17 июля 2019 года № 1209 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Тихой, Боевой, Стрелковой, проездом от улицы Стрелковой до улицы Тихой».
- 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 земельных участков, в том числе, земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома и границ территорий общего пользования.

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

Линия отступа от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений вдоль улицы Боевой совпадает с красной линией. Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений вдоль улиц Стрелковой и Тихой 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.

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 11 земельных участков, из них 4 земельных участка являются территориями общего пользования.

Проектом предусмотрено резервирование земельных участков для реконструкции улицы Боевой. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается на основании разработанного и утвержденного проекта планировки соответствующей территории. Планируются к резервированию части земельных участков 44:27:040515:13, 44:27:040515:15 и 44:27:040515:6. Для этих целей предусмотрен их раздел. Земельный участок 44:27:040515:7 подлежит резервированию полностью.

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.

Сведения о площади, местоположении, виде разрешенного использования образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м²	Адрес (местоположение) земельного участка: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома,	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
1	:ЗУ1	1732	Город Кострома, улица Тихая, 42а	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1
2	:ЗУ2	678	Город Кострома, улица Тихая, 38а	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1
3	:ЗУ3	743	Город Кострома, улица Тихая, 40а	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
4	:ЗУ4	1931	Город Кострома, улица Тихая, 42	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка*	2.1.1
5	:ЗУ5	762	Город Кострома, улица Боевая, 27	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
6	:ЗУ7	772	Город Кострома, улица Боевая, 25	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
7	:ЗУ9	432	Город Кострома, улица Стрелковая, 11/23	Для индивидуального жилищного строительства	2.1

* - условно разрешенный вид использования в пределах зоны Ж-1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка предоставляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2. ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Таблица 2.

№п/п	Обозначение земельного участка	Способы образования земельных участков.
1	:ЗУ1	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
2	:ЗУ2	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
3	:ЗУ3	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040515:3 и земель государственной собственности в пользу земельного участка
4	:ЗУ4	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040515:26 и земель государственной собственности в пользу земельного участка
5	:ЗУ5	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:13
6	:ЗУ6	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:13
7	:ЗУ7	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:15
8	:ЗУ8	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:15
9	:ЗУ9	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:6
10	:ЗУ10	Образован путем раздела земельного участка 44:27:040515:6
11	:ЗУ11	Образован из земель государственной собственности до её разграничения

2.3 ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

Таблица 3.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома,	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
1	:ЗУ6	93	Город Кострома, улица Боевая, 27	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2	:ЗУ8	88	Город Кострома, улица Боевая, 25	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
3	:ЗУ10	92	Город Кострома, улица Стрелковая, 11/23	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
4	:ЗУ11	426	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

В отношении земельных участков с обозначением :ЗУ6, :ЗУ8 и :ЗУ10 планируется резервирование и изъятие для муниципальных нужд.

2.4 ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 1732м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	291811,29	1214813,38
2	291797,09	1214824,85
3	291783,87	1214832,14
4	291776,78	1214837,57
5	291777,14	1214837,99
6	291773,75	1214840,33
7	291769,22	1214843,35
8	291768,42	1214842,51
9	291759,39	1214848,83
10	291754,11	1214841,51
11	291752,91	1214839,90
12	291744,16	1214829,58
13	291752,55	1214822,75
14	291765,38	1214811,62
15	291784,05	1214797,44
н1	291792,91	1214790,71
1	291811,29	1214813,38
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 678м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н2	291739,00	1214724,18
16	291738,13	1214724,94
17	291729,19	1214732,76
18	291721,18	1214739,44
19	291710,71	1214747,57
20	291707,10	1214750,41
21	291706,58	1214749,69
22	291705,33	1214748,80
23	291699,40	1214741,35
24	291696,22	1214736,28
25	291696,12	1214736,12
н3	291730,13	1214713,23
н2	291739,00	1214724,18
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 743м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н4	291788,20	1214784,89
26	291780,30	1214789,43

27	291773,16	1214792,36
28	291768,56	1214793,73
29	291764,80	1214794,65
30	291748,00	1214772,61
31	291767,27	1214759,39
н4	291788,20	1214784,89
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 1931м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	291792,91	1214790,71
15	291784,05	1214797,44
14	291765,38	1214811,62
13	291752,55	1214822,75
12	291744,16	1214829,58
32	291737,04	1214821,66
33	291724,73	1214806,11
34	291716,31	1214795,48
35	291715,67	1214794,95
36	291729,14	1214784,98
37	291747,05	1214771,70
30	291748,00	1214772,61
29	291764,80	1214794,65
28	291768,56	1214793,73
27	291773,16	1214792,36
26	291780,30	1214789,43
н4	291788,20	1214784,89
н1	291792,91	1214790,71
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 762м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
38	291813,06	1214849,29
39	291816,30	1214853,93
40	291822,68	1214862,13
41	291822,86	1214862,37
42	291831,22	1214873,25
н5	291831,44	1214873,55
н6	291815,10	1214886,75
43	291805,92	1214875,07
44	291793,18	1214857,60
45	291809,55	1214844,81
38	291813,06	1214849,29
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка 93м ²		
Обозначение характерных	Координаты, м	
	X	Y

точек границы		
1	2	3
н5	291831,44	1214873,55
46	291832,51	1214874,92
47	291833,56	1214876,29
48	291834,18	1214877,11
49	291833,03	1214877,87
50	291830,23	1214880,09
51	291829,29	1214880,84
52	291826,09	1214883,57
53	291817,88	1214890,29
н6	291815,10	1214886,75
н5	291831,44	1214873,55
Условный номер земельного участка		:3У7
Площадь земельного участка		772м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
43	291805,92	1214875,07
н6	291815,10	1214886,75
н7	291798,80	1214899,93
54	291790,80	1214889,82
55	291787,37	1214885,56
56	291776,39	1214871,42
44	291793,18	1214857,60
43	291805,92	1214875,07
Условный номер земельного участка		:3У8
Площадь земельного участка		88м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
53	291817,88	1214890,29
57	291801,24	1214903,02
н7	291798,80	1214899,93
н6	291815,10	1214886,75
53	291817,88	1214890,29
Условный номер земельного участка		:3У9
Площадь земельного участка		432м ²
Обозначение характерных	Координаты, м	
	X	Y

точек границы		
1	2	3
55	291787,37	1214885,56
54	291790,80	1214889,82
н7	291798,80	1214899,93
н8	291781,03	1214914,29
58	291768,86	1214899,66
59	291769,40	1214899,22
55	291787,37	1214885,56
Условный номер земельного участка		:3У10
Площадь земельного участка		92м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н7	291798,80	1214899,93
57	291801,24	1214903,02
60	291783,69	1214917,49
н8	291781,03	1214914,29
н7	291798,80	1214899,93
Условный номер земельного участка		:3У11
Площадь земельного участка		426м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
25	291696,12	1214736,12
61	291682,22	1214746,03
62	291665,62	1214758,15
н9	291660,04	1214762,5
64	291655,37	1214756,51
65	291656,92	1214755,44
66	291661,01	1214752,61
67	291661,13	1214752,77
68	291674,12	1214744,57
69	291685,49	1214737,42
70	291688,06	1214735,81
71	291711,26	1214721,52
72	291725,3	1214712,08
н10	291727,98	1214710,59
н3	291730,13	1214713,23
25	291696,12	1214736,12