

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Привокзальной, Титова, Гагарина

Том 1

Основная часть.

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

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	15
2	Чертеж межевания территории	16

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Привокзальной, Титова, Гагарина .

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

Проект межевания охватывает территорию 4,9 га.

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

- зона среднетажной жилой застройки Ж-3 выделяется в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Допускается размещение ограниченного перечня отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, обеспечивающих жизнедеятельность населения;

- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования Ж-6 формируется как один из видов жилых зон в связи с нормативными требованиями по радиусу доступности и общепринятым размещением детских садов и школ в структуре жилой застройки;

- зона размещения культовых зданий Д-5.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны установлены согласно ст. 21, 23, 25 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 г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «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 19.12.1997 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 ст.34.1. ФЗ от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия (в т.ч. 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».

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 27.04.2014 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014 г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастровых кварталов 44:27:040726 и 44:27:040726:25.

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 сентября 2006 по октябрь 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" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости" с изм. и доп., вступ. с силу с 01.02.2018).
5. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "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. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. Постановление Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
10. 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».
11. Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 248 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы».
12. Решение Думы города Костромы от 09.02.2018 № 21 «О внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 23.05.2019 года № 812 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Привокзальной, Титова, Гагарина».
14. "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)//М.: Минрегион России, 2010.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий улицам Привокзальной, Титова, Гагарина 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 определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составляет 3 м.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуются 13 земельных участков, из них 2 земельных участка относятся к землям (территории) общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)

Таблица 1.

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ1	1143	г Кострома, улица Титова,16	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
:ЗУ2	906	г Кострома, улица Титова,14	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
:ЗУ3	3125	г Кострома, улица Титова,18	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ4	3378	г Кострома, улица Титова,20	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ5	4853	г Кострома, улица Гагарина, 23	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ6	2431	г Кострома, улица Гагарина, 21а	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ7	20	г Кострома, улица Гагарина, в районе дома 23	Объекты гаражного назначения	2.7.1
:ЗУ8	21	г Кострома, улица Гагарина, в районе дома 23	Объекты гаражного назначения	2.7.1
:ЗУ9	4786	г Кострома, улица Привокзальная, 9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
:ЗУ10	2722	г Кострома, улица Титова, в районе домов 12,14,16	размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;	2.1.1

Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2.

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ11	1360	г Кострома, улица Титова, в районе дома 18	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ12	2607	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ13	413	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

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

Таблица 3

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	г Кострома, улица Титова,16	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ2	г Кострома, улица Титова,14	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040726:12 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ3	г Кострома, улица Титова,18	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040726:13 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ4	г Кострома, улица Титова,20	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ5	г Кострома, улица Гагарина, 23	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040726:14 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ6	г Кострома, улица Гагарина, 21а	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:13755 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ7	г Кострома, улица Гагарина, в районе дома 23	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ8	г Кострома, улица Гагарина, в районе дома 23	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

:3У9	г Кострома, улица Привокзальная, 9	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040726:9 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:3У10	г Кострома, улица Титова, в районе домов 12,14,16	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:3У11	г Кострома, улица Титова, в районе дома 18	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:3У12	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:3У13	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040726:90 включен в состав учтенного земельного участка с кадастровым номером 44:27:040726:1.

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 с градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки города Кострома.

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 Кострома, 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.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 3

Условный номер земельного участка		:3У1
Площадь земельного участка		1143м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
n45	289604,87	1215698,38
n46	289620,36	1215699,78
n47	289628,97	1215703,77

<i>н48</i>	<i>289640,99</i>	<i>1215711,09</i>
<i>н49</i>	<i>289645,77</i>	<i>1215714,09</i>
<i>н94</i>	<i>289643,42</i>	<i>1215732,93</i>
<i>н95</i>	<i>289601,26</i>	<i>1215728,09</i>
<i>н45</i>	<i>289604,87</i>	<i>1215698,38</i>
Условный номер земельного участка		:3У2
Площадь земельного участка		906м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>5</i>	<i>289670,53</i>	<i>1215717,64</i>
<i>4</i>	<i>289673,32</i>	<i>1215717,95</i>
<i>3</i>	<i>289675,81</i>	<i>1215718,23</i>
<i>2</i>	<i>289689,58</i>	<i>1215719,71</i>
<i>1</i>	<i>289694,34</i>	<i>1215720,21</i>
<i>6</i>	<i>289692,05</i>	<i>1215738,52</i>
<i>н94</i>	<i>289643,42</i>	<i>1215732,93</i>
<i>н49</i>	<i>289645,77</i>	<i>1215714,09</i>
<i>5</i>	<i>289670,53</i>	<i>1215717,64</i>
Условный номер земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		3125м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>н51</i>	<i>289602,58</i>	<i>1215686,58</i>
<i>н52</i>	<i>289607,45</i>	<i>1215661,09</i>
<i>н53</i>	<i>289578,13</i>	<i>1215657,40</i>
<i>н54</i>	<i>289564,65</i>	<i>1215653,06</i>
<i>н55</i>	<i>289528,47</i>	<i>1215644,97</i>
<i>н56</i>	<i>289538,52</i>	<i>1215670,35</i>
<i>н57</i>	<i>289541,02</i>	<i>1215680,28</i>
<i>н58</i>	<i>289539,49</i>	<i>1215694,42</i>
<i>н31</i>	<i>289540,70</i>	<i>1215698,15</i>
<i>н32</i>	<i>289600,21</i>	<i>1215704,92</i>
<i>н51</i>	<i>289602,58</i>	<i>1215686,58</i>
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		3378м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>н90</i>	<i>289535,12</i>	<i>1215720,49</i>
<i>7</i>	<i>289473,73</i>	<i>1215713,44</i>

8	289480,12	1215655,55
н34	289532,75	1215663,47
н33	289536,40	1215678,46
н32	289534,77	1215698,91
н31	289536,87	1215701,84
н90	289535,12	1215720,49
Условный номер земельного участка		:3У5
Площадь земельного участка		4853м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н96	289482,84	1215635,01
н97	289493,78	1215552,39
н68	289534,39	1215557,30
н63	289549,03	1215559,08
3	289545,51	1215582,32
2	289555,87	1215583,96
5	289537,00	1215640,25
н96	289482,84	1215635,01
Условный номер земельного участка		:3У6
Площадь земельного участка		2431м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
:3У6(1)		
н34	289528,91	1215490,41
н38	289528,08	1215501,47
н41	289537,95	1215511,27
н43	289531,28	1215551,74
н98	289494,34	1215548,21
9	289502,29	1215488,17
н34	289528,91	1215490,41
:3У6(2)		
н62	289552,02	1215539,39
н63	289549,03	1215559,08
н68	289534,39	1215557,30
н72	289538,14	1215536,06
н6	289539,62	1215536,37
н62	289552,02	1215539,39

Условный номер земельного участка		:3У7
Площадь земельного участка		20м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н32	289501,20	1215649,85
н33	289500,23	1215655,67
н31	289496,81	1215655,07
н30	289497,77	1215649,26
н32	289501,20	1215649,85
Условный номер земельного участка		:3У8
Площадь земельного участка		21м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н77	289496,06	1215643,81
н79	289495,76	1215647,30
н80	289489,79	1215646,79
н78	289490,08	1215643,30
н77	289496,06	1215643,81
Условный номер земельного участка		:3У9
Площадь земельного участка		4786м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
3	289646,62	1215537,01
21	289645,62	1215541,77
20	289644,53	1215547,03
19	289635,57	1215590,13
18	289634,13	1215597,07
2	289555,87	1215583,96
4	289568,92	1215543,51
3	289570,92	1215537,58
2	289573,16	1215530,45
1	289575,46	1215522,89
2	289575,83	1215521,64
3	289646,62	1215537,01
Условный номер земельного участка		:3У10
Площадь земельного участка		2722м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
11	289676,31	1215674,10

10	289673,76	1215693,33
9	289671,62	1215709,48
8	289670,94	1215714,60
7	289670,83	1215715,45
6	289670,64	1215716,84
5	289670,53	1215717,64
н49	289645,77	1215714,09
н48	289640,99	1215711,09
н47	289628,97	1215703,77
н46	289620,36	1215699,78
н45	289604,87	1215698,38
н44	289612,30	1215661,71
11	289676,31	1215674,10
Условный номер земельного участка		:3У11
Площадь земельного участка		1360м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н75	289597,37	1215727,64
н84	289538,65	1215720,90
н31	289540,70	1215698,15
н32	289600,21	1215704,92
н75	289597,37	1215727,64
Условный номер земельного участка		:3У12
Площадь земельного участка		2607м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н96	289482,84	1215635,01
5	289537,00	1215640,25
4	289624,95	1215658,02
5	289700,19	1215673,52
16	289699,74	1215677,07
11	289676,31	1215674,10
н44	289612,30	1215661,71
н45	289604,87	1215698,38
н95	289601,26	1215728,09
н75	289597,37	1215727,64
н32	289600,21	1215704,92
н51	289602,58	1215686,58

н52	289607,45	1215661,09
н53	289578,13	1215657,40
н54	289564,65	1215653,06
н55	289528,47	1215644,97
н56	289538,52	1215670,35
н57	289541,02	1215680,28
н58	289539,49	1215694,42
н31	289540,70	1215698,15
н84	289538,65	1215720,90
н90	289535,12	1215720,49
н31	289536,87	1215701,84
н32	289534,77	1215698,91
н33	289536,40	1215678,46
н34	289532,75	1215663,47
8	289480,12	1215655,55
н96	289482,84	1215635,01
1	289505,72	1215649,84
2	289514,76	1215650,87
3	289513,86	1215658,88
4	289504,82	1215657,88
1	289505,72	1215649,84
н32	289501,20	1215649,85
н33	289500,23	1215655,67
н31	289496,81	1215655,07
н30	289497,77	1215649,26
н32	289501,20	1215649,85
н77	289496,06	1215643,81
н79	289495,76	1215647,30
н80	289489,79	1215646,79
н78	289490,08	1215643,30
н77	289496,06	1215643,81
Условный номер земельного участка		3У13
Площадь земельного участка		413м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н98	289494,34	1215548,21

<i>н43</i>	<i>289531,28</i>	<i>1215551,74</i>
<i>н41</i>	<i>289537,95</i>	<i>1215511,27</i>
<i>1</i>	<i>289541,42</i>	<i>1215513,78</i>
<i>9</i>	<i>289544,86</i>	<i>1215514,56</i>
<i>н6</i>	<i>289539,62</i>	<i>1215536,37</i>
<i>н72</i>	<i>289538,14</i>	<i>1215536,06</i>
<i>н68</i>	<i>289534,39</i>	<i>1215557,30</i>
<i>н97</i>	<i>289493,78</i>	<i>1215552,39</i>
<i>н98</i>	<i>289494,34</i>	<i>1215548,21</i>