

Утвержден постановлением  
Администрации города Костромы  
от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 года

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Ерохова М. Н.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Проводник»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
на пересечении улиц Советской и Гагарина в границах  
территориальных зон среднеэтажной жилой застройки (Ж-3)  
и зеленых насаждений общего пользования (Р-1)

Том 1  
Основная часть

Кострома, 2018 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
1	Пояснительная записка	
1.1	Общие положения, исходные данные	3
1.2	Анализ существующего использования территории	4
1.3	Проектные решения	16
2	Приложение. Сведения о характерных точках образуемых земельных участков	
3	План межевания территории (М 1:1000)	
	<b>ОБОСНОВЫВАЮЩАЯ ЧАСТЬ</b>	
4	План фактического использования территории (М 1:1000)	
5	План границ зон с особыми условиями использования территории (М 1:1000)	

## **1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **1.1 Общие положения, исходные данные**

Проект межевания разработан на элемент планировочной структуры – территорию на пересечении улиц Советской и Гагарина в границах территориальных зон среднеэтажной жилой застройки (Ж-3) и зеленых насаждений общего пользования (Р-1).

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 1 марта 2018 года № 384 «О подготовке документации по планировке территории на пересечении улиц Советской и Гагарина в границах территориальных зон среднеэтажной жилой застройки (Ж-3) и зеленых насаждений общего пользования (Р-1)».

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 (в редакции решения Думы города Костромы от 9 февраля 2018 года № 21).

- Постановление 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».

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040723, выданный Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 13 апреля 2018 года № КУВИ-001/2018-2016499;

- Постановление Администрации города Костромы от 6 декабря 2017 года № 3174 «Об утверждении документации по планировке территории в районе бульвара Петровского, площади Конституции, земельных участков по улице Советской, 118;

- Материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным 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 пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040723.

Формирование земельных участков осуществляется из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земель государственность на которые не разграничена.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков.

## **1.2 Анализ существующего использования территории**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы территория межевания расположена в следующих функциональных зонах:

- жилой застройки Ж-3 (зона среднеэтажной жилой застройки);
- санитарно-защитной зоне;
- рекреационной зоне Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования).

Согласно Правил землепользования и застройки города Костромы территория расположена в зоне подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров. Размеры санитарно-защитной зоны существующего промышленного объекта IV класса опасности приняты в соответствии с решением управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области №8726-01 от 21.10.2011 и санитарно-эпидемиологическим заключением № 44.КЦ.01.000.Т.000301.10.11 от 21.10.2011 г. и свидетельствуют о том, что для предприятия КП ОАО “Московская шерстопрядильная фабрика” обоснован размер санитарно-защитной зоны в условиях сложившейся градостроительной ситуации в северном направлении – на расстоянии 10 м от территории предприятий, в западном, восточном, южном направлениях - на расстоянии 50 метров от территории предприятия ОАО “МШФ”, расположенного по адресу: г. Кострома, ул. Советская, д. 118. Размер санитарно-защитной зоны в северном направлении принят от существующего ограждения территории до стены объекта дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования.

Территория межевания 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”);
- вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области №837 от 19.12.1997 г.;
- вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия (Правил землепользования и застройки и города Костромы).

На территории, отведенной под разработку проекта межевания, объекты культурного наследия, зарегистрированные в Едином Государственном реестре объектов культурного наследия, отсутствуют.

Согласно статьи 19 Правил землепользования и застройки, в редакции решения Думы города Костромы от 9 февраля 2018 года № 21 установлены следующие режимы использования земель и градостроительные регламенты в зоне жилой застройки Ж-3:

1. Зона среднеэтажной жилой застройки Ж-3 (далее – Зона 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.

В пределах зоны Ж-3 допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, объекты амбулаторно-ветеринарного обслуживания, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и встроено-пристроенные. Минимальный размер санитарно-защитной зоны для объектов придорожного сервиса - 50 м.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны Ж-3, устанавливаются следующие основные виды использования и соответствующие каждому виду параметры:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Среднеэтажная жилая застройка	размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (две и более квартиры на этаже)	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) -0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –5 этажей; максимальный процент застройки-25 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей –3 этажа	2.5
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный	минимальный размер земельного участка на одну квартиру (без площади застройки) – 0,006 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –4 этажа; максимальный процент застройки – 30 процентов; иные показатели: минимальное количество этажей –3 этажа	2.1.1
3.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	объекты капитального строительства, предназначенные для дошкольного образования	минимальный размер земельного участка -35 кв. м на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей	3.5.1

			<p>– 3 этажа;  максимальный процент застройки -30 процентов;  иные показатели: максимальная вместимость отдельно стоящих объектов –350 мест</p>	
		<p>объекты капитального строительства, предназначенные для начального и среднего общего образования</p>	<p>минимальные размеры земельных участков при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 место;  - 400 – 500 мест – 60 кв. м на 1 место;  - 500 – 600 мест – 50 кв. м на 1 место;  - 600 – 800 мест -40 кв. м на 1 место;  - 800- 1100 мест -33 кв. м на 1 место;  - 1100-1500 мест -21 кв.м на 1 место;  минимальный отступ от границ земельного участка – 6 м;  предельное количество этажей – 3 этажа;  максимальный процент застройки – 30 процентов;  иные показатели:  - максимальная вместимость - 1500 мест</p>	
		<p>объекты капитального строительства, предназначенные для иных организаций, осуществляющих деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе художественные, музыкальные школы и образовательные кружки</p>	<p>минимальный размер земельного участка -0,04 га;  минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  предельное количество этажей – 3 этажа;  максимальный процент застройки – 40 процентов</p>	

4.	Гостиничное обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка – 0,003 га на 1 место; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –5 этажей; максимальный процент застройки – 40 процентов	4.7
5.	Магазины	в соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка -0,3 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	4.4
6.	Общественное питание	В соответствии с Классификатором	максимальный размер земельного участка -0,2 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –3 этажа; максимальный процент застройки - 50 процентов	4.6
7.	Бытовое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,03 га на 10 рабочих мест; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей –3 этажа; максимальный процент застройки -50 процентов	3.3
8.	Спорт	объекты капитального строительства: спортивные клубы, спортивные залы, бассейны	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	5.1
		строения, сооружения: площадки для занятия спортом и физкультурой	минимальный размер земельного участка -0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей	

		(беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), причалы для занятий водными видами спорта	– 3 этажа; максимальный процент застройки - 60 процентов	
		объекты капитального строительства: спортивные базы, лагеря	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	
9.	Культурное развитие	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; размещение зданий и сооружений для размещения цирков,	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 3 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.6



		зверинцев, зоопарков, океанариумов		
10.	Общественное управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка -0,002 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей – 5 этажей; максимальный процент застройки - 40 процентов	3.8
11.	Деловое управление	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей – 4 этажа; максимальный процент застройки – 40 процентов	4.1
12.	Банковская и страховая	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка -0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка –3 м; предельное количество этажей – 4 этажа; максимальный процент застройки – 40 процентов	4.5
13.	Амбулаторно- поликлиничес- кое обслуживание	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,3 га; максимальный размер земельного участка - 0,45 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельное количество этажей – 3 этажа; максимальный процент застройки -40 процентов	3.4.1

14.	Социальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства: службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, отделения почты и телеграфа, благотворительные организации, клубы по интересам, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, общественные некоммерческие организации</p>	<p>минимальный размер земельного участка -0,001 га на 1 рабочее место; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельное количество этажей –2 этажа; максимальный процент застройки – 40 процентов</p>	3.2
		<p>объекты капитального строительства: дома престарелых, дома ребенка, детские дома</p>	<p>минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка –3 м; предельное количество этажей –3 этажа; максимальный процент застройки – 40 процентов</p>	

15.	Коммунальное обслуживание	объекты капитального строительства: котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	минимальный размер земельного участка - 0,001 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 0 м; предельное количество этажей – 2 этажа; максимальный процент застройки - 100 процентов	3.1
		объекты капитального строительства здания и помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м; предельная высота зданий – 11 м; максимальный процент застройки – 40 процентов	
16.	Автомобильный транспорт	размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений,	минимальный размер земельного участка - 0,02 га; минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м; предельное количество этажей – 4 этажа; максимальный процент застройки - 40 процентов	7.2

		предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения		
17.	Земельные участки (территории) общего пользования	В соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Согласно статьи 39 Правил землепользования и застройки в редакции решения Думы города Костромы от 9 февраля 2018 года № 21 установлены следующие режимы использования земель и градостроительные регламенты в зоне зеленых насаждений общего пользования Р-1:

1. Земельные участки, занятые зелеными насаждениями общего пользования, предназначены для кратковременного отдыха населения и относятся к территориям, выполняющим рекреационные функции. Развитие данных территорий возможно только после разработки документации по планировке территории, за исключением, если документами территориального планирования предусмотрено размещение объектов федерального, регионального, местного значения.

2. В пределах зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1, могут размещаться нестационарные торговые объекты, рекламные конструкции, игровые, детские площадки, общественные туалеты, освещение, газоны, цветники, рабатки, летние театры, фонтаны, малые архитектурные формы. Размещение указанных объектов в пределах зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1, на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута на основании:

-договора, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном муниципальными правовыми актами, в целях размещения нестационарных торговых объектов, установки и эксплуатации рекламных конструкций;

-разрешения на использование земельных участков, в целях размещения игровых, детских площадок, общественных туалетов, освещения, газонов, цветников, рабаток, летних театров, фонтанов, малых архитектурных форм.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 (далее - зона Р-1), устанавливаются следующие основные виды использования и соответствующие каждому виду предельные параметры:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Наименование объектов капитального строительства	Предельные параметры	Код вида
1.	Природно-познавательный туризм	в соответствии с Классификатором	минимальный размер земельного участка - 0,04 га; минимальный отступ от границ земельного участка -3 м; предельная высота зданий -10,5 м; максимальный процент застройки – 5 процентов	5.2
2.	Земельные участки (территории) общего пользования	в соответствии с Классификатором	минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению	12.0

Согласно пунктов 6 и 7 статьи 56 Правил землепользования и застройки, в редакции решения Думы города Костромы от 9 февраля 2018 года № 21 установлены следующие режимы использования земель и градостроительные регламенты в санитарно-защитных зонах:

На территориях санитарно-защитных зон запрещается:

1) размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

2) размещать объекты по производству лекарственных препаратов, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

На территориях санитарно-защитных зон допускается:

1) размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих вахтовым методом (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте-и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

2) размещать объекты пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных препаратов, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;

3) рассматривать санитарно-защитную зону или ее часть как резервную территорию объекта и использовать для расширения промышленной и жилой территории при соответствующей обоснованной корректировке границ санитарно-защитной зоны.

Границами проекта межевания являются:

с севера – улица Советская, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

с юга – участок в продолжении улицы Гагарина до переулка Крупяного, который в соответствии с Генеральным планом города Костромы является планируемой магистральной улицей районного значения.

с запада – проезд, соединяющий улицу Советскую с улицей Гагарина;

с востока – улица Гагарина, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей районного значения.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 4 га.

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 зарегистрированы 20 земельных участков:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:5, площадью 1044.45+/- 23 кв.м, для эксплуатации административного здания, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 26;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:13, площадью 155.44+/-4 кв.м, для эксплуатации торгово-административного здания, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2 г;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:47, площадью 2235+/-4 кв.м, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2 а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:58, площадью 606.41+/-4 кв.м, для эксплуатации капитальных гаражей, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:63, площадью 193.91 кв.м, для эксплуатации РП-2, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:64, площадью 383+/-6.8 кв.м, для эксплуатации объекта некапитального характера, временной мойки автомобилей замкнутого цикла, без права возведения объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, в районе дома № 120;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:79, площадью 18+/-1 кв.м, для установки и эксплуатации металлического гаража без права установки объектов недвижимости, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:84, площадью 2630+/-18 кв.м, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, д. 122;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:85, площадью 4329+/-33 кв.м, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:333, площадью 30+/-2 кв.м, для эксплуатации гаража, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:349, площадью 3128+/-20 кв.м, для размещения общественно-деловых объектов, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, д. 120;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:350, площадью 2857+/-19 кв.м, для целей, не связанных со строительством, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, д. 120а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:492, площадью 15+/-1 кв.м, для эксплуатации гаража, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:499, площадью 1732+/-15 кв.м, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2в;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:528, площадью 38+/-1 кв.м, для эксплуатации гаража, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:529, площадью 41+/-1 кв.м, для эксплуатации гаража, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2а;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:536, площадью 82+/-2 кв.м, для организации парковки автотранспорта без права возведения объектов недвижимости и установки ограждений, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, д. 2г;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:546, площадью 200+/-5 кв.м, объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, д. 120Б;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:550, площадью 25+/-2 кв.м, разрешенное использование не установлено, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Гагарина, в районе дома 2;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:552, площадью 766+/-10 кв.м, объекты инженерной инфраструктуры, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Советская, 122а.

Согласно сведений филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на территории межевания находится земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:46 (иной номер У44:27:04 07 23:0048) по адресу: г. Кострома, дом 120а, площадью 650 кв.м для строительства кафе-бара, границы не установлены, поставлен на кадастровый учет в 2005 г. Данный земельный участок подлежит снятию с кадастрового учета.

### **1.3 Проектные решения**

Проектом межевания территории определена площадь и границы земельных участков, определены границы территорий общего пользования в границах красных линий. Границы красных линий приняты согласно ранее утвержденному проекту планировки территории в районе бульвара Петрковского, площади Конституции, земельных участков по улице Советской, 118.

Предусмотрены линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Отступ от красной линии на рассматриваемой территории межевания составляет:

- улица Советская - переменный;
- улица Гагарина – переменный;
- проектируемая улица Гагарина – 6 метров.

В результате разработки настоящего проекта межевания на территории сформировано девять земельных участков (:ЗУ1-:ЗУ9).

Доступ к земельным участкам осуществляется с территории общего пользования, предназначенной для организации улично-дорожной сети.



Территория общего пользования разделена на семь земельных участков :ЗУ - 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9. Из которых:

- земельные участки :ЗУ- 2, 4, 6, 8, 9 предназначены для расположения линейных объектов - автомобильные дороги, проезды, тротуары;

- земельные участки :ЗУ5, :ЗУ7 предназначены для расположения зеленых насаждений общего пользования. Земельный участок :ЗУ7 находится в рекреационной зоне Р-1 (зона зеленых насаждений общего пользования).

Земельный участок :ЗУ1 образован путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040723:349 и 44:27:040723:350 и перераспределения с землями, госсобственность на которые не разграничена;

Земельный участок :ЗУ3 образован из земель, госсобственность на которые не разграничена. На данном земельном участке расположены капитальные строения – кирпичные гаражи. Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040723:550, (площадь – 25 кв. м, вид разрешенного использования не установлен, статус – временный, поставлен на ГКУ в 2015г.), находящийся в границах земельного участка :ЗУ3, подлежит снятию с кадастрового учета.

Сведения об образуемых земельных участках в пределах территории межевания в кадастровом квартале 44:27:040723 представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования (по ПЗиЗ города Костромы)	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	6180	город Кострома, улица Советская, дом 120, 120а	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
				Общественное управление	3.8
				Деловое управление	4.1
				Магазины	4.4
				Общественное питание	4.6
2	:ЗУ2	1698	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
3	:ЗУ3	1722	город Кострома, улица Советская, в районе дома 122	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
				Общественное управление	3.8
				Деловое управление	4.1
				Объекты гаражного назначения	2.7.1
4	:ЗУ4	394	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
5	:ЗУ5	933	-	Земельные участки (территории) общего Пользования	12.0

6	:ЗУ6	460	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
7	:ЗУ7	3872	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
8	:ЗУ8	335	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
9	:ЗУ9	138	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Графическая часть данных предложений отображена на чертеже межевания территории. Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков приведены в Приложении к текстовой части проекта межевания. Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, действующими на момент разработки проекта планировки.

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года №1221, в соответствии с проектом межевания территории. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

Градостроительный план земельного участка на вновь образуемый земельный участок утверждается после постановки указанного участка на государственный кадастровый учет.