

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Дорожной 2-й, Мира,
территориями садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба-2»

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	14
2	Чертеж межевания территории	15

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

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.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Дорожной 2-й, Мира, территориями садоводческого некоммерческого товарищества «Дружба-2».

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:070216.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух территориальных зонах - зона среднеэтажной жилой застройки Ж-3. Зона среднеэтажной 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.

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 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».

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

Проект межевания охватывает территорию 3,0 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 27.04.2014 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014 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 сентября 2010 по ноябрь 2016 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 18.04.2018 года № 755 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Дорожной 2-й, Мира, территориями некоммерческого товарищества «Дружба-2».
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 по улицам Дорожная 2-я и Мира 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 14 земельных участка, из них 2 земельных участков (:ЗУ10, :ЗУ11) относятся к землям (территории) общего пользования. Земельный участок с условным номером :ЗУ14, площадью 441 кв.м. предполагается под изъятие для муниципальных нужд. Два земельных участка с условными номерами :ЗУ12 и :ЗУ13 предполагается отнести в территории общего пользования, относящиеся к улицам местного значения.

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	1828	г Кострома, ул.Мира, 1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ2	2076	г Кострома, ул.Дорожная 2-я, 9	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ3	2683	г Кострома, ул.Дорожная 2-я, 11	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ4	2980	г Кострома, ул.Дорожная 2-я, 13	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ5	1913	г Кострома, ул.Дорожная 2-я, 15	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
:ЗУ6	2368	г Кострома, ул. Дорожная 2-я, в районе д.15	Объекты гаражного назначения	2.7.1
:ЗУ7	309	г Кострома, ул.Мира, в районе д.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
:ЗУ8	20	г Кострома, ул.Мира, в районе д.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1
:ЗУ9	20	г Кострома, ул.Мира, в районе д.1	Объекты гаражного назначения	2.7.1

Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Таблица 2.

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ10	329	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ11	219	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ12	2654	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ13	7018	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Способы образования земельных участков.

Земельные участки с обозначением :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ5-:ЗУ9 образуются из земель государственной собственности до её разграничения.

Земельный участок с обозначением :ЗУ4 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070216:10 и земель государственной собственности.

Образование земельного участка с условным обозначением :ЗУ7 предполагается осуществить в несколько этапов:

- образовать земельный участок из земель государственной собственности, из которого в дальнейшем земельный участок с условным обозначением :ЗУ14 , площадью 441 сформировать под изъятие.

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.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 3

Условный номер земельного участка :3У1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	289186,70	1217535,57
n2	289172,41	1217550,84
n3	289151,54	1217570,82
4	289137,06	1217557,92
5	289134,07	1217555,25
6	289129,11	1217550,83
7	289124,88	1217547,06
n8	289159,23	1217510,80
n9	289180,18	1217529,69
n1	289186,70	1217535,57
Условный номер земельного участка :3У2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n10	289175,64	1217592,71
n11	289191,77	1217607,81
n12	289176,91	1217622,98
n13	289166,80	1217631,95
n14	289160,42	1217637,88
n15	289126,57	1217604,90
n16	289144,71	1217585,96
n17	289147,48	1217583,07
n18	289155,67	1217574,51
n10	289175,64	1217592,71
Условный номер земельного участка :3У3		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n19	289193,04	1217528,80

20	289194,80	1217533,39
21	289198,92	1217543,32
22	289206,93	1217562,67
23	289209,69	1217569,32
24	289216,62	1217583,41
25	289222,47	1217599,69
н26	289216,31	1217601,67
н27	289213,16	1217597,49
н28	289211,29	1217595,32
н29	289207,71	1217598,31
н30	289205,38	1217595,58
н11	289191,77	1217607,81
н10	289175,64	1217592,71
31	289155,67	1217574,51
н3	289151,54	1217570,82
н2	289172,41	1217550,84
н1	289186,70	1217535,57
н19	289193,04	1217528,80
Условный номер земельного участка :3У4		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н32	289222,47	1217599,69
н33	289224,99	1217606,70
н34	289229,76	1217618,16
н35	289230,17	1217619,15
н36	289230,57	1217620,57
н37	289237,20	1217636,66
н38	289233,38	1217639,12
н39	289228,79	1217642,09
н40	289225,80	1217644,03
н41	289218,32	1217652,60
н42	289215,67	1217655,64
н43	289213,99	1217657,48
н44	289209,17	1217662,32
н45	289198,00	1217673,59
н46	289163,44	1217640,74
н47	289172,60	1217632,10
н48	289176,97	1217627,96
н49	289181,63	1217623,26
н50	289183,81	1217620,93
н51	289185,68	1217618,93
н52	289186,54	1217618,01
н53	289194,09	1217609,98
н54	289195,31	1217608,68
н29	289207,71	1217598,31

н28	289211,29	1217595,32
н27	289213,16	1217597,49
н26	289216,31	1217601,67
н32	289222,47	1217599,69
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н37	289237,20	1217636,66
н55	289237,66	1217637,78
н56	289238,00	1217638,56
н57	289240,66	1217644,63
н58	289242,27	1217648,30
н59	289245,49	1217655,62
н60	289249,67	1217666,45
н61	289254,38	1217679,81
н62	289251,87	1217680,79
н63	289246,65	1217683,06
н64	289228,48	1217702,67
н45	289198,00	1217673,59
н44	289209,17	1217662,32
н43	289213,99	1217657,48
н42	289215,67	1217655,64
н41	289218,32	1217652,60
н40	289225,80	1217644,03
н39	289228,79	1217642,09
н38	289233,38	1217639,12
н37	289237,20	1217636,66
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н65	289272,38	1217712,38
н66	289282,55	1217725,39
н67	289303,12	1217765,58
н68	289314,65	1217782,32
н69	289309,54	1217786,24
н64	289228,48	1217702,67
н63	289246,65	1217683,06
н62	289251,87	1217680,79
н61	289254,38	1217679,81
н70	289257,81	1217690,62
н71	289258,54	1217691,95
н72	289260,03	1217692,13
н65	289272,38	1217712,38

Условный номер земельного участка :3У7		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н73	289187,16	1217521,47
н9	289180,18	1217529,69
н8	289159,23	1217510,80
н74	289167,06	1217502,54
н73	289187,16	1217521,47
Условный номер земельного участка :3У8		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н75	289174,90	1217494,27
н76	289177,26	1217496,52
н77	289172,95	1217501,06
н78	289170,59	1217498,81
н75	289174,90	1217494,27
Условный номер земельного участка :3У9		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н79	289179,63	1217498,76
н80	289175,32	1217503,30
н77	289172,95	1217501,06
н76	289177,26	1217496,52
н79	289179,63	1217498,76
Условный номер земельного участка :3У10		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
81	289185,52	1217509,26
н19	289193,04	1217528,80
н1	289186,70	1217535,57
н9	289180,18	1217529,69
н73	289187,16	1217521,47
н74	289167,06	1217502,54
н78	289170,59	1217498,81
н77	289172,95	1217501,06
н80	289175,32	1217503,30
н79	289179,63	1217498,76
н76	289177,26	1217496,52

<i>н75</i>	<i>289174,90</i>	<i>1217494,27</i>
<i>82</i>	<i>289177,95</i>	<i>1217491,05</i>
<i>81</i>	<i>289185,52</i>	<i>1217509,26</i>
Условный номер земельного участка <i>:3У11</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
<i>н30</i>	<i>289205,38</i>	<i>1217595,58</i>
<i>н29</i>	<i>289207,71</i>	<i>1217598,31</i>
<i>н54</i>	<i>289195,31</i>	<i>1217608,68</i>
<i>н53</i>	<i>289194,09</i>	<i>1217609,98</i>
<i>н52</i>	<i>289186,54</i>	<i>1217618,01</i>
<i>н51</i>	<i>289185,68</i>	<i>1217618,93</i>
<i>н50</i>	<i>289183,81</i>	<i>1217620,93</i>
<i>н49</i>	<i>289181,63</i>	<i>1217623,26</i>
<i>н48</i>	<i>289176,97</i>	<i>1217627,96</i>
<i>н47</i>	<i>289172,60</i>	<i>1217632,10</i>
<i>н46</i>	<i>289163,44</i>	<i>1217640,74</i>
<i>н14</i>	<i>289160,42</i>	<i>1217637,88</i>
<i>н13</i>	<i>289166,80</i>	<i>1217631,95</i>
<i>н12</i>	<i>289176,91</i>	<i>1217622,98</i>
<i>н11</i>	<i>289191,77</i>	<i>1217607,81</i>
<i>н30</i>	<i>289205,38</i>	<i>1217595,58</i>
Условный номер земельного участка <i>:3У12</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
<i>н83</i>	<i>289168,11</i>	<i>1217466,85</i>
<i>84</i>	<i>289170,54</i>	<i>1217473,23</i>
<i>82</i>	<i>289177,95</i>	<i>1217491,05</i>
<i>н75</i>	<i>289174,90</i>	<i>1217494,27</i>
<i>н78</i>	<i>289170,59</i>	<i>1217498,81</i>
<i>н74</i>	<i>289167,06</i>	<i>1217502,54</i>
<i>н8</i>	<i>289159,23</i>	<i>1217510,80</i>
<i>7</i>	<i>289124,88</i>	<i>1217547,06</i>
<i>85</i>	<i>289102,69</i>	<i>1217570,48</i>
<i>86</i>	<i>289096,44</i>	<i>1217577,07</i>
<i>н87</i>	<i>289082,49</i>	<i>1217563,75</i>
<i>н83</i>	<i>289168,11</i>	<i>1217466,85</i>
Условный номер земельного участка <i>:3У13</i>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3

89	289360,16	1217838,43
н90	289352,11	1217845,10
н91	289067,27	1217580,98
н87	289082,49	1217563,75
86	289096,44	1217577,07
88	289228,48	1217702,67
н69	289309,54	1217786,24
н94	289307,72	1217787,63
н93	289354,25	1217839,03
н201	289356,92	1217835,09
89	289360,16	1217838,43
Условный номер земельного участка :3У14		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н92	289357,26	1217834,60
н93	289354,25	1217839,03
н94	289307,72	1217787,63
н69	289309,54	1217786,24
н68	289314,65	1217782,32
95	289320,91	1217791,40
96	289322,39	1217793,39
н92	289357,26	1217834,60