

Утвержден постановлением _____
Администрации города Костромы
от « » _____ 2018 года

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной шоссе Кинешемским, улицами
Старо-караваевской, Индустриальной

Том 1

Основная часть.

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

г.Кострома
2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
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	13
2	Чертеж межевания территории.	14

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный шоссе Кинешемским, улицами Старо-караваевской, Индустриальной.

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 разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

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 охватывает территорию 3,6 га

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, 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, ОГРАНИЧЕННОЙ ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ, УЛИЦАМИ СТАРО-КАРАВАЕВСКОЙ, ИНДУСТРИАЛЬНОЙ

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:070210.

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

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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с августа 2007 года по май 2016 года.

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух функциональных зонах – зона многоэтажной жилой застройки Ж-4 и зона размещения учреждений среднего профессионального и высшего образования Д-2.

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. Минимальный размер санитарно-защитной зоны для объектов придорожного сервиса - 50 м.

Зона размещения учреждений среднего профессионального и высшего образования Д-2 выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения учреждений образования, в том числе специальных и специализированных учреждений образования, учреждений для внешкольных занятий, культуры и досуга, а также с целью развития необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

В пределах зоны Д-2 допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и (или) встроенно-пристроенные.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границе зон 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 08.12.2011 № 294, от 31.05.2012 № 54, от 18.12.2014 № 248, от 09.02.2018 № 21).

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. Решение Думы города Костромы от 16.12.2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы» (с изменениями на 9 февраля 2018 года).
14. Постановление Администрации города Костромы от 04.04.2018 года № 605 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Старо-караваевской, Индустриальной».
15. "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 с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий, а также с целью формирования новых территорий общего пользования. В результате данных проектных решений часть ранее сформированных и предоставленных земельных участков располагается за красными линиями на территориях общего пользования.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим размещением зданий и составляют 3 м.

Для возведения новых объектов капитального строительства линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания на территории образовано 7 земельных участков, из них один земельный участок являются территориями общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	5737	г Кострома, шоссе Кинешемское, 43	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
2	:ЗУ2	13803	г Кострома, шоссе Кинешемское, 45/51	среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
3	:ЗУ3	3464	г Кострома, ул.Мира, 32	среднеэтажная жилая застройка	2.5
4	:ЗУ4	639	г Кострома, ул.Мира, 32а	объекты гаражного назначения	2.7.1
5	:ЗУ5	7350	г Кострома, ул.Индустриальная, 51	среднеэтажная жилая застройка	2.5
6	:ЗУ6	1350	г Кострома, шоссе Кинешемское, 45/51	размещение подземных гаражей и наземных автостоянок	2.5

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

Таблица 2.

1	:ЗУ7	2181	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
---	------	------	---	---	------

Способы образования земельных участков.

Земельный участок с обозначением :ЗУ5 образуется из земель государственной собственности до её разграничения.

Земельные участки с обозначением :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4 образуются путем перераспределения земельных участков и земель государственной собственности. Так, земельный участок с обозначением :ЗУ1 предполагается перераспределить из земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:225, :ЗУ2 – из 44:27:070210:4, :ЗУ3 – из 44:27:070210:208, :ЗУ4 – из 44:27:070210:224.

Земельный участок с обозначением :ЗУ6 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:5 с землями государственной собственности.

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. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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 многофункциональной зоны, зоны многоэтажной жилой застройки и зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории. Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков приведены в Таблице 2 «Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков».

Таблица 2

Условный номер земельного участка :3У1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	288609,65	1217740,18
н5	288616,63	1217833,88
6	288612,36	1217834,03
7	288612,34	1217834,00
8	288554,33	1217836,00
9	288533,06	1217818,17
10	288531,35	1217816,59
11	288528,41	1217812,82
12	288528,59	1217804,00
13	288526,70	1217796,23
н14	288525,77	1217792,40
1	288609,65	1217740,18
Условный номер земельного участка :3У2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н15	288521,64	1217794,97
16	288523,37	1217801,59
17	288524,12	1217806,12
18	288523,65	1217808,42
11	288528,41	1217812,82
10	288531,35	1217816,59
9	288533,06	1217818,17
8	288554,33	1217836,00
19	288553,35	1217837,26
20	288550,27	1217841,21
21	288549,03	1217842,79
22	288546,66	1217845,83
23	288542,67	1217850,92
24	288539,20	1217848,22
25	288534,58	1217854,16
26	288539,53	1217858,02
27	288541,10	1217859,23
28	288544,17	1217861,62
29	288547,47	1217864,75
30	288553,00	1217869,96
31	288555,55	1217890,58
32	288555,83	1217892,88

33	288559,07	1217921,07
34	288544,91	1217938,82
35	288526,55	1217961,88
36	288524,07	1217964,98
37	288519,80	1217969,48
н38	288518,32	1217971,06
н39	288413,09	1217887,13
40	288418,82	1217883,11
41	288427,20	1217877,22
42	288466,91	1217849,35
н43	288459,95	1217833,38
н15	288521,64	1217794,97
Условный номер земельного участка :3У3		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н44	288618,72	1217861,87
н45	288622,27	1217909,45
46	288619,36	1217912,07
47	288619,14	1217912,10
48	288609,38	1217913,33
49	288602,87	1217914,41
50	288596,72	1217915,43
51	288590,92	1217915,89
52	288591,87	1217923,13
53	288573,26	1217925,38
54	288559,73	1217925,36
33	288559,07	1217921,07
32	288555,83	1217892,88
31	288555,55	1217890,58
30	288553,00	1217869,96
55	288565,59	1217869,66
56	288569,55	1217868,89
57	288574,66	1217868,31
58	288577,84	1217867,05
59	288590,34	1217865,28
60	288614,94	1217862,37
н44	288618,72	1217861,87
Условный номер земельного участка :3У4		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н45	288622,27	1217909,45
2	288624,29	1217936,58
н61	288623,10	1217945,54

62	288606,22	1217947,11
49	288602,87	1217914,41
48	288609,38	1217913,33
47	288619,14	1217912,10
46	288619,36	1217912,07
н45	288622,27	1217909,45
Условный номер земельного участка :3У5		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
49	288602,87	1217914,41
62	288606,22	1217947,11
н61	288623,10	1217945,54
3	288609,94	1218044,13
н38	288518,32	1217971,06
37	288519,80	1217969,48
36	288524,07	1217964,98
35	288526,55	1217961,88
34	288544,91	1217938,82
33	288559,07	1217921,07
54	288559,73	1217925,36
53	288573,26	1217925,38
52	288591,87	1217923,13
51	288590,92	1217915,89
50	288596,72	1217915,43
49	288602,87	1217914,41
Условный номер земельного участка :3У6		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н43	288459,95	1217833,38
42	288466,91	1217849,35
41	288427,20	1217877,22
40	288418,82	1217883,11
н39	288413,09	1217887,13
4	288395,78	1217873,33
н43	288459,95	1217833,38
Условный номер земельного участка :3У7		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н5	288616,63	1217833,88
н44	288618,72	1217861,87

60	288614,94	1217862,37
59	288590,34	1217865,28
58	288577,84	1217867,05
57	288574,66	1217868,31
56	288569,55	1217868,89
55	288565,59	1217869,66
30	288553,00	1217869,96
30	288553,00	1217869,96
29	288547,47	1217864,75
28	288544,17	1217861,62
63	288548,81	1217855,70
23	288542,67	1217850,92
22	288546,66	1217845,83
21	288549,03	1217842,79
20	288550,27	1217841,21
19	288553,35	1217837,26
8	288554,33	1217836,00
7	288612,34	1217834,00
64	288607,90	1217837,86
65	288610,31	1217840,39
66	288612,69	1217838,31
67	288613,42	1217837,67
68	288614,71	1217836,54
69	288613,03	1217834,74
6	288612,36	1217834,03
н5	288616,63	1217833,88
1	288548,20	1217849,19
2	288548,61	1217849,62
3	288549,58	1217850,62
4	288548,49	1217851,67
5	288547,71	1217850,85
6	288547,12	1217850,23
1	288548,20	1217849,19