



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 сентября 2020 года

№ 1676

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицей Окружной, проездом Новоселов, улицей Новоселов

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 № 62, Порядком организации и проведения публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, документацией по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденной постановлением Администрации города Костромы от 9 января 2017 года № 1, учитывая протокол публичных слушаний по проекту межевания территории от 10 сентября 2019 года, заключение о результатах публичных слушаний, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицей Окружной, проездом Новоселов, улицей Новоселов, в виде проекта межевания территории.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня его принятия и размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Администрации города Костромы



А. В. Смирнов

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Администрации
города Костромы
от «11» сентября 2020 № 1676

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ, УЛИЦЕЙ ОКРУЖНОЙ,
ПРОЕЗДОМ НОВОСЕЛОВ, УЛИЦЕЙ НОВОСЕЛОВ**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Содержание

1. Текстовая часть
 - 1.1. Общие данные
 - 1.2. Нормативная база
 - 1.3. Анализ существующего использования территории
 - 1.4. Проектные решения
 - 1.5. Способы образования земельных участков
 - 1.6. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

2. Графическая часть
 - 2.1. Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - 2.2. Чертеж межевания территории

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 шоссе Кинешемским, улицей Окружной, проездом Новоселов, улицей Новоселов в городе Костроме, на основании Проекта планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденного постановлением Администрации города Костромы от 9 января 2017 года № 1 «Об утверждении документации по планировке территории ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова».

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 территории.

Проектируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, согласно постановлению главы администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года «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 ФЗ от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 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 течении трех рабочих дней со дня из обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в нескольких функциональных зонах – зоне малоэтажной,

индивидуальной жилой застройки; зоне среднеэтажной жилой застройки; зоне многоэтажной жилой застройки.

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

Проект межевания охватывает территорию 2,5 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.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки, выполненные в 2019 году. Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастровых кварталов 44:27:070231 и 44:27:070234.

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

1.2. НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. Земельный кодекс Российской Федерации от.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
5. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
7. Приказ Минкультуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. СП 42.13330.2011 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
10. Постановление администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
11. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
12. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Костромы».

13. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

14. Постановление Администрации города Костромы от 9 января 2017 года № 1 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова».

15. Постановление Администрации города Костромы от 15 мая 2019 года № 757 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицей Окружной, проездом Новоселов, улицей Новоселов».

1.3. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Границами проекта межевания территории являются элементы планировочной структуры (улично-дорожная сеть):

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

с востока и юго-востока – улица Окружная, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей районного значения;

с юга – проезд Новоселов, который в соответствии с Генеральным планом города Костромы является улицей местного значения;

с запада – улица Новоселов, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей районного значения;

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ, их перечень отражен в материалах по обоснованию.

1.4. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории квартала определена площадь и границы образуемых земельных участков, уточняемых земельных участков, земельных участков подлежащих изъятию для муниципальных нужд, определены границы территории общего пользования.

Проект межевания разработан с учетом красных линий, утвержденных проектом планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденного постановлением администрации города Костромы от 9 января 2017 года № 1 «Об утверждении документации по планировке территории ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова».

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории подлежит уточнению 1 земельный участок (кадастровый номер 44:27:070231:20) и образуется 6 земельных участков (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4; :ЗУ5; :ЗУ6;), из них 3 образуемых земельных участка (:ЗУ4 – :ЗУ6) относятся к землям (территории) общего пользования. Земельные участки с кадастровым номером 44:27:070231:10, кадастровым номером 44:27:070231:63, кадастровым номером 44:27:070231:18 и образуемые земельные участки :ЗУ2, :ЗУ4 входят в границы резервирования территории детского сада, образуя земельный участок для детского сада. Земельные участки с кадастровым номером 44:27:070231:10, кадастровым номером 44:27:070231:63, кадастровым номером 44:27:070231:18 и образуемый земельный участок :ЗУ2 подлежат изъятию для муниципальных нужд.

Определение местоположения границ образуемых, уточняемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами, техническими регламентами, сводами правил.

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, а также видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определенными проектом планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 9 января 2017 года № 1, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ с учетом требований действующего законодательства, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.

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

таблица 1

№ п/п	Условное обозначение образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1.	:ЗУ1	1023	Костромская область, город Кострома, улица Новоселов, 3	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2.	:ЗУ2	975	Костромская область, город Кострома, улица Новоселов, 7	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2.1.1 3.5.1
3.	:ЗУ3	2883	Костромская область, город Кострома, шоссе Кинешемское, 64/1	Объекты гаражного назначения	2.7.1

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

таблица 2

№ п/п	Условное обозначение образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
-------	---	--	---	--------------------------------	-----------------------

1.	:ЗУ4	1099	Костромская область, город Кострома,	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2.	:ЗУ5	755	Костромская область, город Кострома	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
3.	:ЗУ6	1524	Костромская область, город Кострома	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

На образуемые земельные участки :ЗУ1 - :ЗУ3 необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и Правилами землепользования и застройки города Костромы.

1.5. СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Земельные участки с условным обозначением :ЗУ1, :ЗУ2 образуются из земель, государственная собственность на которые не разграничена, :ЗУ2 подлежит изъятию для муниципальных нужд.

Земельный участок с условным обозначением :ЗУ3 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070234:15 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельные участки с условным обозначением :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6 образуются из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием объектов капитального строительства, а так же в соответствии с проектом планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 9 января 2017 года №1 «Об утверждении документации по планировке территории ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова».

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 градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки города Костромы, а также проектом планировки территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Окружной, Димитрова, утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 9 января 2017 года №1.

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 и решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248 «Об утверждении Положения об особенностях присвоения, изменения и аннулирования адресов объектов недвижимого имущества на территории города Костромы».

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

1.6. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков приведены в таблице 3:

таблица 3

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	288598,23	1217604,9
2	288592,8	1217611,23
3	288590,19	1217614,28
4	288578,27	1217627,83
12	288569,93	1217621,85
20	288563,93	1217617,83
19	288560,26	1217615,12
18	288556,74	1217615,12
н1	288553,92	1217610,61
н2	288656,06	2127595,2
н3	288567,4	1217591,96
н4	288572,51	1217584,91
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	288604,11	1217692,96
2	288591,75	1217683,3
3	288589,72	1217681,72
4	288609,62	1217654,34
5	288612,36	1217656,67
6	288626,11	1217668,36
н5	288507,92	1217574,66
18	288511,31	1217579,86
19	288519,66	1217585,81
20	288524	1217588,5
10	288532,51	1217593,08
11	288536,41	1217584,27
12	288541,83	1217577,34
13	288544,29	1217574,2
14	288549,53	1217567,51

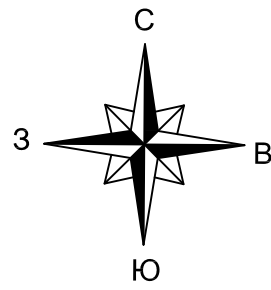
Условный номер земельного участка		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	Y
н6	288596,59	1217698,49
н7	288577,35	1217711,5
н8	288530,3	1217731,96
36	288491,59	1217703,44
35	288510,67	1217717,5
34	288519,45	1217705,66
Условный номер земельного участка :3У4		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	Y
н5	288507,92	1217574,66
н65	288507,41	1217575,18
н66	288506,18	1217576,41
н67	288496,1	117581,03
н68	288480,12	1217590,27
н69	288479,42	1217590,68
н70	288459,9	1217581,76
н71	288459,52	1217581,59
н72	288464,53	1217615,18
н73	288484,94	1217625,88
11	288482,66	1217624,68
12	288482,99	1217621,3
13	288485,2	1217598,41
14	288486,78	1217592,3
15	288493,38	1217593,48
16	288495,61	1217595,21
17	288497,87	1217594,54
18	288511,31	1217579,86
Условный номер земельного участка :3У5		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	Y
н21	288582,51	1217670,74
н20	288586,98	1217665,27
н19	288590,84	1217660,5
н18	288601,5	1217646,27
н17	288611,21	1217633,87
н16	288612,64	1217632,05
н15	288619,92	1217622,78
н14	288620,42	1217622,15
15	288620,8	1217621,66
14	288630,33	1217629,06

10	288625,69	1217634,72
9	288609,62	1217654,34
н13	288589,72	1217681,72
Условный номер земельного участка :3У6		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н11	288604,11	1217692,96
н6	288596,59	1217698,49
34	288519,45	1217705,66
33	288551,31	1217662,73
32	288540,98	1217657
31	288536,06	1212654,28
н54	288507	1217638,16
н53	288504,62	1217636,85
н40	288488,82	1217627,91
н39	288486,9	1217626,25
н38	288496,7	1217629,15
н37	288503,23	1217631,07
н34	288505,4	1217626,51
н33	288511,91	1217629,33
н32	288519,34	1217632,42
30	288519,63	1217632,53
24	288521,61	1217618,95
23	288521,97	1217616,18
н31	288525,38	1217617,09
н28	288523,81	1217628,24
н27	288525,05	1217629,07
н26	288530,4	1217632,59
н25	288539,92	1217640,11
н24	288549,65	1217647,74
н23	288550,71	1217646,56
н22	288579,1	1217668,18
н21	288582,51	1217670,74
н13	288589,72	1217681,72
н12	288591,75	121683,3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ,
УЛИЦЕЙ ОКРУЖНОЙ, ПРОЕЗДОМ НОВОСЕЛОВ, УЛИЦЕЙ НОВОСЕЛОВ

Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений М 1:1000

Обозначение характерных точек красных линий	Координаты	
	X	Y
1	288497,69	1217527,35
2	288525,01	1217548,17
3	228553,92	1217610,61
4	288572,51	1217584,91
5	288598,47	1217604,62
6	288620,80	1217621,66
7	288647,45	1217649,67
8	288651,99	1217645,70
9	288626,11	1217668,36
10	288604,11	1217692,96
11	288596,59	1217698,49
12	288577,35	1217711,50
13	288530,30	1217731,96
14	288491,59	1217703,44
15	288463,09	1217682,43
16	288440,69	1217665,93
17	288435,86	1217662,38
18	288430,66	1217658,53
19	288428,12	1217656,67
20	288426,84	1217653,49
21	288426,54	1217652,74
22	288427,36	1217648,96
23	288430,08	1217645,46
24	288464,53	1217615,18
25	288459,52	1217581,59
26	288464,48	1217570,67
27	288473,78	1217557,23
28	288478,32	1217551,79

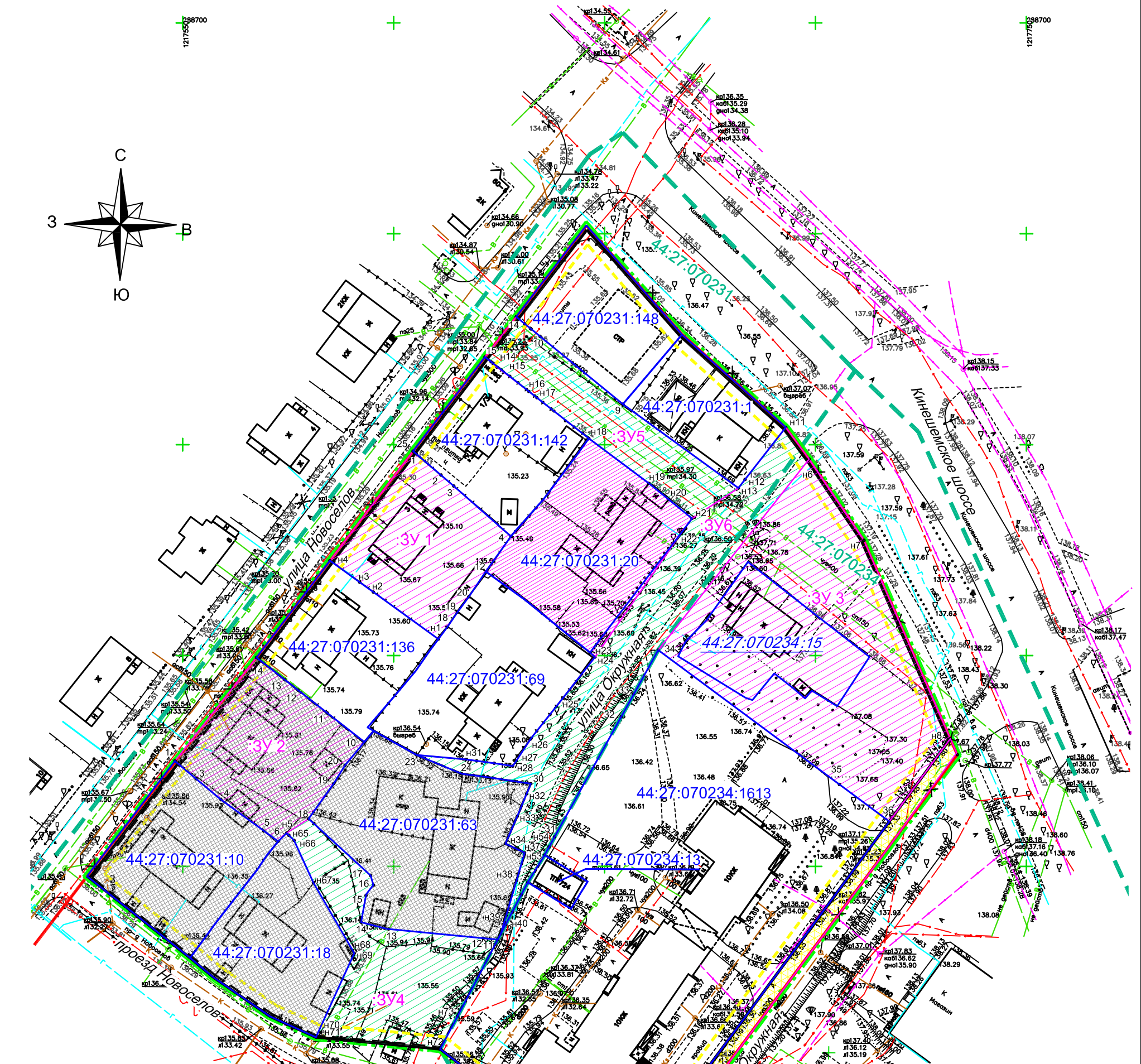
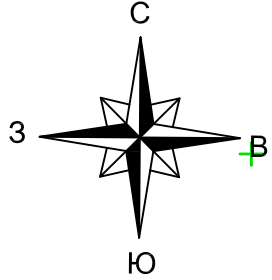


Условные обозначения

- Граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- 44:27:070231:33 Кадастровый номер зем. участка
- Существующие красные линии, установленные ППТ ограниченной шоссе Кинешемским, ул. Окружной, ул. Димитрова, утвержденные 09.01.17
- Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- 1 Характерная точка красных линий
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- Граница кадастрового квартала
- 44:27:070234 Номер кадастрового квартала
- Граница проекта межевания

Примечание:
Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий составляет 3м.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ,
УЛИЦЕЙ ОКРУЖНОЙ, ПРОЕЗДОМ НОВОСЕЛОВ, УЛИЦЕЙ НОВОСЕЛОВ
Чертеж межевания территории М 1:1000



Условные обозначения

- Граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- 44:27:070231:33 Кадастровый номер зем. участка
- 44:27:070234:15 Кадастровый номер исходного зем. участка, прекращающего свое существование в результате преобразования
- Существующие красные линии
- x x Отменяемые красные линии
- Устанавливаемые красные линии
- - - - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- - - - Граница кадастрового квартала
- - - - Граница проекта межевания
- Граница образуемых зем. участков
- :ЗУ1 Обозначение образуемых зем. участков
- Образуемые земельные участки
- Уточняемые земельные участки
- Земельные участки подлежащие изъятию для муниципальных нужд
- - - - Граница территории под резерв дет.сада
- Образуемые земельные участки общего пользования
- Территории общего пользования, относящиеся к улично-дорожной сети

Примечание:
Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий составляет 3м.