



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

12 сентября 2018 года

№ 2058

Об утверждении документации по планировке территории в районе домов 57, 59 по улице Маршала Новикова и дома 5 по улице Галичской

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, учитывая протокол публичных слушаний по проекту межевания территории в районе домов 57, 59 по улице Маршала Новикова и дома 5 по улице Галичской от 3 мая 2018 года, итоговый документ (заключение о результатах) публичных слушаний, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории в районе домов 57, 59 по улице Маршала Новикова и дома 5 по улице Галичской, 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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ
57, 59 ПО УЛИЦЕ МАРШАЛА НОВИКОВА И ДОМА 5 ПО
УЛИЦЕ ГАЛИЧСКОЙ**

Том 1 Основная часть.

г.Кострома
2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
1.	Пояснительная записка	3
1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома.	3
1.2.	Нормативная база для проектирования	5
2.	Проектные решения	6
2.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и возможные способы их образования	7
2.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	8
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
1.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	9
2.	Чертеж межевания территории.	10
3.	Приложение к Чертежу межевания территории	11

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

1.1 ОПИСАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КОСТРОМА.

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.

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»).

Планируемая территория ограничена переулком Сенным, проездом от переулка Сенного до улицы Галичской, улицами Галичской и Маршала Новикова.

Разрабатываемая территория частично расположена в границах охранной зоны исторической части г. Костромы, утвержденной постановлением главы Администрации Костромской области № 837 от 19.12.1997 г.

Разрабатываемая территория расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории – территории объектов археологического наследия, установленных в соответствии с:

- постановлением главы администрации Костромской области от 30 декабря 1993 года № 598 "Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры";
- постановлением главы администрации Костромской области от 28 октября 1999 года № 470 "Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историко-культурную ценность, к категории памятников истории и культуры местного значения";

На территорию распространяется действие 100-метровой защитной зоны от границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Штаб боевой дружины Костромского комитета РСДРП (1905-1907 гг.)», расположенного по адресу: г.Кострома, ул.Галичская, 16. (Приказ инспекции по охране объектов культурного наследия Костромской области от 05.10.2017 № 119 «Об установлении границы и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Штаб боевой дружины Костромского комитета РСДРП (1905-1907 гг.)». Графическое отображение границ защитной зоны отображено на чертеже межевания территории.

Территория в районе домов №57, 59 по улице Маршала Новикова и дома №5 по улице Галичской в г.Костроме полностью расположена в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя бывшей Кузнечной и Гашеевой слобод, у Вологодской и Галичской дорог», XIV-XVIII вв. (Постановление главы администрации Костромской области «Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историко-культурную ценность, к категории памятников истории и культуры местного значения» от 28.10.1999 г. №470).

В границах территории расположен объект культурного наследия, включенный в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Здание приходского училища, 1910-е гг. г. Кострома, ул. Маршала Новикова, 59 (ул. Галичская, 1/59) расположено в границах земельного участка с кадастровым номером 44:27:040505:77 местоположение границ которого остается без изменений.

Особенности владения, пользования и распоряжения объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации регулируются Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 N 73-ФЗ (с изменениями, внесенными Федеральным законом от 29.12.2017 N 458-ФЗ).

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне – зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-4), в границах кадастрового квартала 44:27:040505.

Проект межевания охватывает территорию 0.8 га.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах историко-архитектурной заповедной территории и границах зон охраны исторической части города Костромы, на которые градостроительные регламенты не распространяются, устанавливаются инспекцией по охране объектов культурного наследия Костромской области с учетом ст.67 и 68 Правил землепользования и застройки города Костромы.

Цель выполнения проекта межевания территории – установление границ застроенных земельных участков.

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

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым 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.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастрового плана территории с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности, а так же из земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и собственности физических и юридических лиц.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период 2011-2017 гг..

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

1.2. 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 Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
- 8 Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений».
- 9 Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- 10 Постановление Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
- 11 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».
- 12 Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 248 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы».
- 13 Решение Думы города Костромы от 09.02.2018 № 21 «О внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Костромы».
- 14 Постановление Администрации города Костромы от 4 апреля 2018 года № 606..
- 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.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий, а так же с целью формирования новых территорий общего пользования.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим размещением зданий. Линии отступа от красных линий вдоль улиц Маршала Новикова и Галичской совпадают с красными линиями, вдоль переулка Сенного отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

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.

Проектом межевания территории квартала определена площадь и границы образуемых земельных участков, определены границы территории общего пользования.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 4 земельных участка, из них 1 земельный участок является территорией общего пользования.

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

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	1854	г.Кострома, ул. Галичская, 5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, спорт, историко-культурная деятельность	3.4.1 5.1 9.3
2	:ЗУ2	1390	г.Кострома, ул.Маршала Новикова, 57	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3
3	:ЗУ3	1601	г.Кострома, ул.Маршала Новикова, 57	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, историко-культурная деятельность	2.1.1 9.3

Способы образования земельных участков.

- :ЗУ1 образован путем перераспределения земельных участков 44:27:040505:178, 44:27:040505:288, 44:27:040505:289 и земель неразграниченной государственной собственности.
- :ЗУ2 образован из земель государственной собственности до её разграничения.
- :ЗУ3 образован из земель государственной собственности до её разграничения.

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 с Правилами землепользования и застройки города Костромы, регламентирующие предельные параметры разрешенного строительства в зоне многоэтажной жилой застройки (Ж-4)

2.2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ4	1808	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

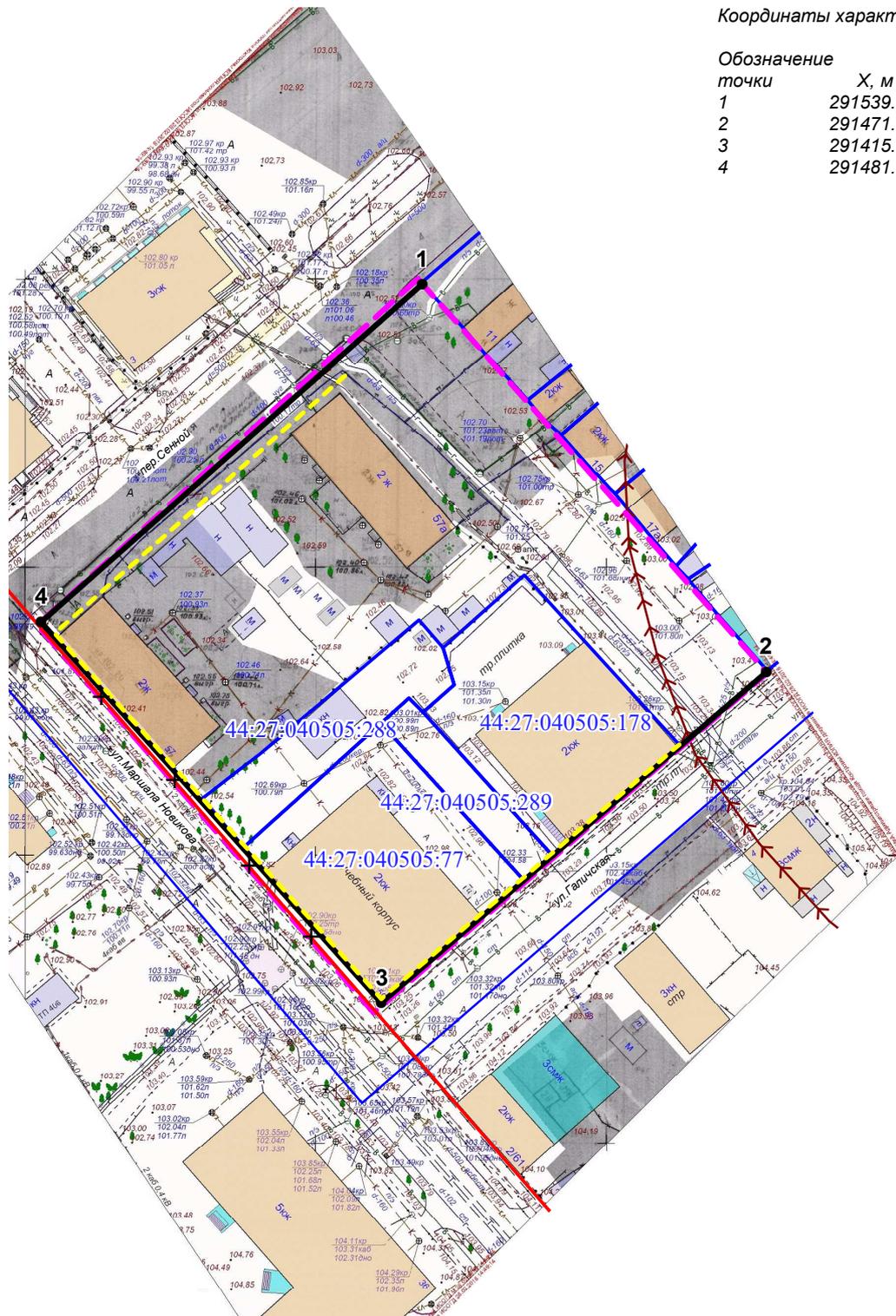
Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории. Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков приведены в Приложении 1 к Чертежу межевания территории.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 57, 59 ПО УЛИЦЕ МАРШАЛА НОВИКОВА
И ДОМА 5 ПО УЛИЦЕ ГАЛИЧСКОЙ

Чертеж красных линий

Координаты характерных точек красных линий

Обозначение точки	X, м	Y, м
1	291539.90	1214000.64
2	291471.89	1214059.28
3	291415.11	1213992.36
4	291481.82	1213934.40



Условные обозначения

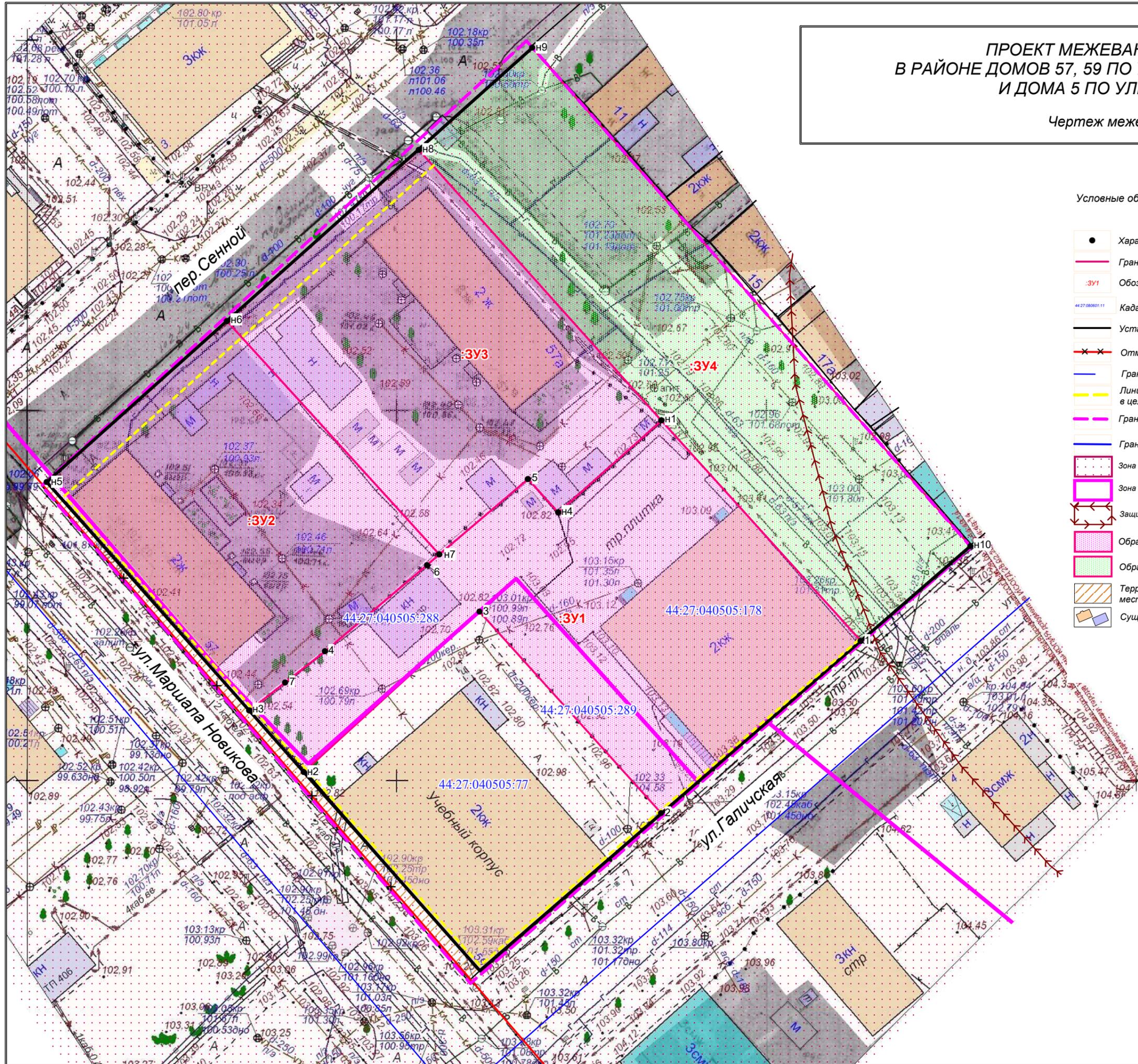
- Устанавливаемые красные линии
- Характерные точки красных линий
- Существующие красные линии

- Отменяемые красные линии

- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- Существующие общественные и жилые здания
- Граница проекта межевания

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
В РАЙОНЕ ДОМОВ 57, 59 ПО УЛИЦЕ МАРШАЛА НОВИКОВА
И ДОМА 5 ПО УЛИЦЕ ГАЛИЧСКОЙ

Чертеж межевания территории



Условные обозначения

-  Характерная точка границы образуемых земельных участков
-  Границы образуемых земельных участков
-  :ЗУ1
-  44:27:080601:11
-  Устанавливаемые красные линии
-  Отменяемые красные линии
-  Граница кадастрового квартала
-  Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
-  Граница проекта межевания
-  Границы земельных участков по сведениям ЕГРН
-  Зона археологии
-  Зона охраны исторической части г.Костромы
-  Защитная зона объекта культурного наследия
-  образуемые земельные участки
-  образуемые земельные участки общего пользования
-  Территория общего пользования, относящаяся к улице местного значения - улица Маршала Новикова
-  Существующие объекты капитального строительства