



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

1 февраля 2021 года

№ 99

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Старо-караваевской, Индустриальной

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 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, учитывая протокол публичных слушаний от 4 декабря 2018 года № 2, заключение о результатах публичных слушаний от 4 декабря 2018 года, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 1 июня 2020 года № 7158-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Старо-караваевской, Индустриальной, 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 1 февраля 2021г. № 99

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ, УЛИЦАМИ
СТАРО-КАРАВАЕВСКОЙ, ИНДУСТРИАЛЬНОЙ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Основная часть

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1.	Общие данные	3
1.2.	Нормативная база	6
1.3.	Проектные решения	7
1.4.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы их образования	7
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и возможные способы их образования	8
1.6.	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	9
1.7.	Перечень координат характерных точек границ территорий	10
2. Графическая часть		
2.1.	Чертеж межевания территории	11

1.Текстовая часть

1.1. 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 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.

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 охватывает территорию 3,6 гектар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки 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.

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.

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 Российской Федерации № 418, Минрегиона Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы Администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 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 статьей 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 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».

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 апреля 2014 года приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

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.

1.2. Нормативная база

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
5. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
12. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области».
13. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
14. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
15. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
16. Постановление Администрации города Костромы от 4 апреля 2018 года № 605 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной шоссе Кинешемским, улицами Старо-караваевской, Индустриальной».
17. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
18. ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам;
19. ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;

1.3. 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.

Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составляют 3 метра.

В результате разработки проекта межевания на территории образуется 5 земельных участков.

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

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы их образования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	13589	Костромская область, город Кострома, шоссе Кинешемское, 45/51	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:4 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ3	2894	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, 51	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ4	2175	Костромская область, город Кострома, шоссе Кинешемское, в районе дома 43	Образование земельного участка возможно двумя способами: 1 способ в два этапа: - 1 этап – перераспределение земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:7 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, при условии отсутствия прав третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 44:27:070210:7; - 2 этап – объединение образуемого первым этапом земельного участка и земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:217 при условии отсутствия прав третьих лиц на земельный участок с кадастровым номером 44:27:070210:217.

				2 способ: - образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:070210:7 и 44:27:070210:217
--	--	--	--	--

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть включает в себя вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. Проект планировки территории в границах образуемых в соответствии с настоящим проектом межевания территории земельных участков отсутствует.

1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и возможные способы их образования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:3У2	2894	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:3У5	62	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:3У6	1146	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070210:5 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

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 Положением об особенностях присвоения, изменения и аннулирования адресов объектов недвижимого имущества на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248. 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.

1.6. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка		
:3У1		
Площадь земельного участка		
13589м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н49	288522,56	1217798,50
5	288523,37	1217801,59
6	288524,12	1217806,12
7	288523,65	1217808,42
10	288528,41	1217812,82
9	288531,35	1217816,59
8	288533,06	1217818,17
7	288554,33	1217836,00
12	288553,35	1217837,26
13	288550,27	1217841,21
14	288549,03	1217842,79
15	288546,66	1217845,83
16	288542,67	1217850,92
17	288539,20	1217848,22
18	288534,58	1217854,16
19	288539,53	1217858,02
20	288541,10	1217859,23
21	288544,17	1217861,62
22	288547,47	1217864,75
33	288553,00	1217869,96
32	288553,69	1217875,50
31	288554,78	1217884,28
30	288555,31	1217888,63
29	288555,55	1217890,58
28	288555,83	1217892,88

27	288556,06	1217894,83
26	288556,21	1217896,20
25	288557,36	1217906,14
24	288558,10	1217912,67
23	288558,57	1217916,66
22	288558,80	1217918,73
21	288559,07	1217921,07
45	288544,91	1217938,82
46	288526,55	1217961,88
47	288524,07	1217964,98
48	288519,80	1217969,48
6	288518,68	1217970,67
7	288425,97	1217897,77
16	288418,82	1217883,11
52	288427,20	1217877,22
53	288466,91	1217849,35
н56	288460,17	1217833,88
н49	288522,56	1217798,50
Условный номер земельного участка		
:3У3		
Площадь земельного участка		
4425м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
49	288602,87	1217914,41
62	288606,22	1217947,11
н61	288623,10	1217945,54
н75	288614,08	1218013,07
н76	288535,73	1217950,35
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 :3У2		
Площадь земельного участка <u>2894м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
n75	288614,08	1218013,07
5	288609,94	1218044,13
6	288518,68	1217970,67
48	288519,80	1217969,48
47	288524,07	1217964,98
46	288526,55	1217961,88
n76	288535,73	1217950,35
n75	288614,08	1218013,07
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка <u>2175м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
2	288616,24	1217833,89
3	288617,00	1217862,09
41	288616,21	1217862,19
40	288614,94	1217862,37

39	288611,02	1217862,88
38	288590,34	1217865,28
37	288577,84	1217867,05
36	288574,66	1217868,31
35	288569,55	1217868,89
34	288565,59	1217869,66
33	288553,00	1217869,96
22	288547,47	1217864,75
21	288544,17	1217861,62
4	288548,81	1217855,70
16	288542,67	1217850,92
15	288546,66	1217845,83
14	288549,03	1217842,79
13	288550,27	1217841,21
12	288553,35	1217837,26
7	288554,33	1217836,00
6	288612,34	1217834,00
2	288616,24	1217833,89
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка <u>62м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
2	288526,70	1217796,23
1	288528,59	1217804,00
10	288528,41	1217812,82
7	288523,65	1217808,42
6	288524,12	1217806,12
5	288523,37	1217801,59
n49	288522,56	1217798,50
2	288526,70	1217796,23

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288390,21	1217847,17
2	288519,79	1217789,94
3	288608,96	1217747,58
4	288625,35	1217936,53
5	288610,54	1218045,83

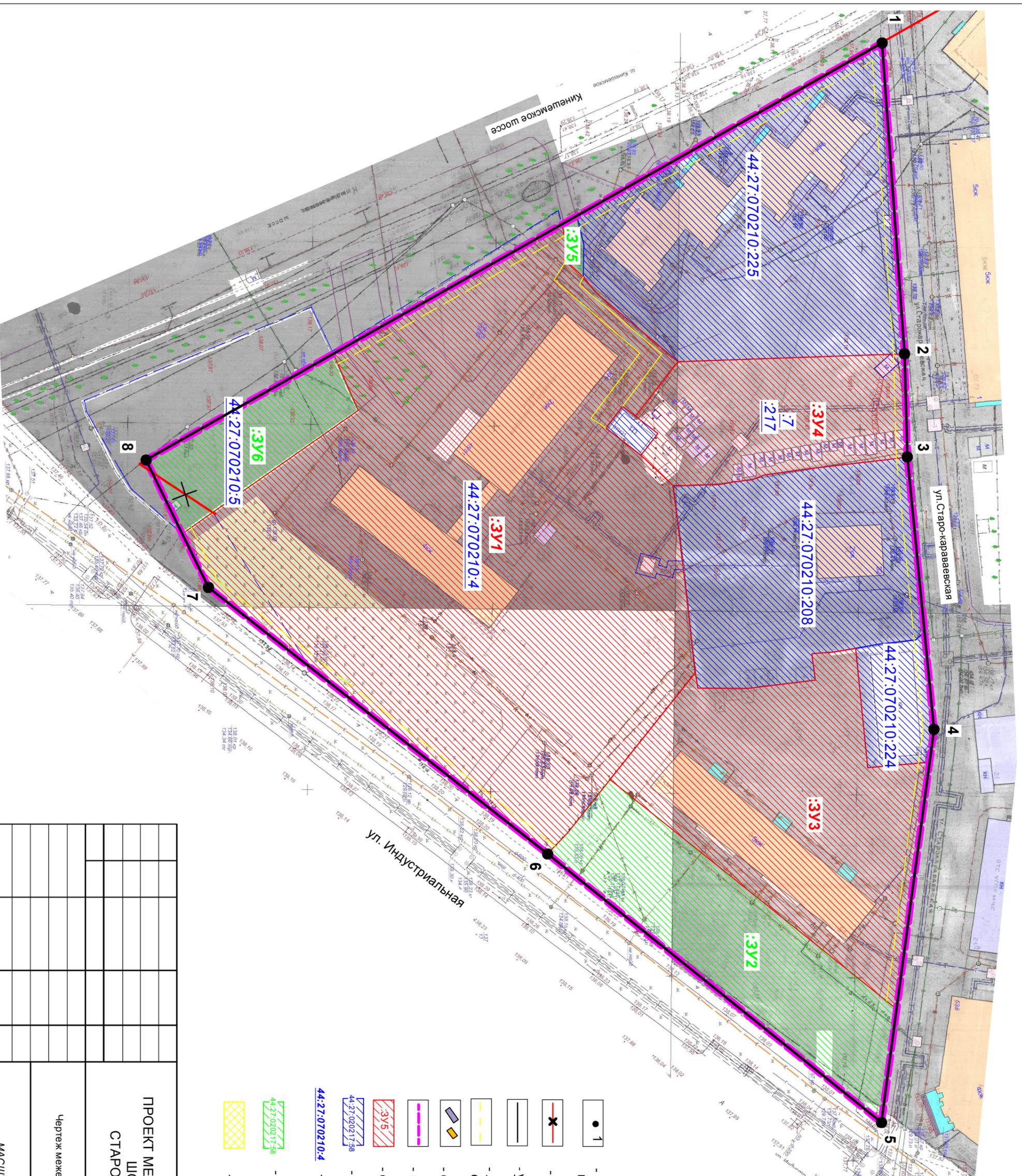
6	288412,50	1217887,86
---	-----------	------------

Координаты точек красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	288610,11	1217748,86
2	288616,24	1217833,89
3	288617,00	1217862,09
4	288624,29	1217936,58
5	288609,94	1218044,13
6	288518,68	1217970,67
7	288425,97	1217897,77
8	288408,93	1217862,93

Условные обозначения:

- 1 - характерные точки красных линий и образуемых земельных участков
- *— - отменяемые красные линии
- — — - устанавливаемые красные линии
- — — - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения существующие общественные и жилые здания
- — — - граница элемента планировочной структуры
- — — - образуемые земельные участки
- 44:27:020217:58 - граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- 44:27:020217:58 - кадастровый номер земельного участка, подлежащего ликвидации
- 44:27:020210:4 - образуемые земельные участки (территории) общего пользования
- 44:27:020217:58 - публичный сервитут



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
ШОССЕ КИНЕШЕМСКИМ, УЛИЦАМИ
СТАРО-КАРАВАЕВСКОЙ, ИНДУСТРИАЛЬНОЙ

Чертеж межевания территории

СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Р	11	11

МАСШТАБ 1:1000