



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10 февраля 2021 года

№ 157

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной проездом Студенческим, улицей Кितिцынской, проездом Березовым, границей территориальной зоны среднетажной жилой застройки Ж-3

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 17 марта 2020 года, заключение о результатах публичных слушаний от 17 марта 2020, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 19 августа 2020 года № 13077-12-02, руководствуясь статьями 42; 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной проездом Студенческим, улицей Кितिцынской, проездом Березовым, границей территориальной зоны среднетажной жилой застройки Ж-3, 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».

Исполняющий обязанности
главы Администрации города Костромы



О. В. Воронина

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОЕЗДОМ СТУДЕНЧЕСКИМ, УЛИЦЕЙ
КИТИЦЫНСКОЙ, ПРОЕЗДОМ БЕРЕЗОВЫМ, ГРАНИЦЕЙ
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж-3

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Содержание

1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома
1.2.	Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории
1.3.	Нормативная база для проектирования
1.4.	Проектные решения
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков
1.6.	Возможные способы образования земельных участков
1.7.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
1.8.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков
1.9.	Перечень координат характерных точек границ территории
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

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

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:080609.

Территория ограничена с северо-западной части проездом Студенческим, с северо-восточной – улицей Кितिцынской, с юго-восточной – территорией гаражного кооператива № 134, с юго-западной – границей территориальной зоны Ж-3.

Проект межевания охватывает территорию 3 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух функциональных зонах:

зона среднеэтажной жилой застройки;

зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

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 территорий.

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 от 19 апреля 2019 года № КУВИ-001/2019-9158795, с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с 2014 года по 2019 год.

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

1.2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ ИНЫХ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

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

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры согласно постановлению главы Администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 «Об утверждении зон охраны исторической части города 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 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников 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 течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»;
7. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;
8. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 года № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
9. Закон Костромской области от 27 февраля 2019 года № 517-6-ЗКО «О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории в Костромской области»;
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 № 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 29 января 2020 года № 111 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проездом Студенческим, улицей Китицынской, проездом Березовым, границей территориальной зоны среднеэтажной жилой застройки Ж-3».

1.4. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Цели выполнения проекта межевания территории:

- установление границ земельных участков, в том числе на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами;
- установление границ территорий общего пользования.

Красные линии по проезду Студенческому установлены Проектом детальной планировки Димитровского района, утвержденным Решением исполнительного комитета Костромского городского совета народных депутатов от 28 февраля 1991 года № 154.

Красные линии по улице Китицынской установлены проектом межевания территории в районе домовладений 17, 19 по проезду Студенческому, утвержденным Постановлением Администрации города Костромы от 16 октября 2019 года № 1993.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим размещением зданий. Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 3 земельных участка, из них 1 земельный участок является территорией общего пользования.

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

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории 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.

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.

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.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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
1	2	3	4
1.	:ЗУ1	4967	Костромская область, город Кострома, проезд Студенческий, 21/14
2.	:ЗУ2	3484	Костромская область, город Кострома, проезд Студенческий, 23

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемых земельных участках, (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Наименование/назначение объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
1.	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, проезд Студенческий, 21/14	Многоквартирный дом	44:27:080609:14
2.	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, проезд Студенческий, 23	Многоквартирный дом	44:27:080609:18

1.6. ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица 3

№п/п	Обозначение земельного участка	Возможные способы образования земельных участков
1.	:ЗУ1	Образуется из земель , государственная собственность на которые не разграничена
2.	:ЗУ2	Образуется из земель , государственная собственность на которые не разграничена
3.	:ЗУ3	Образуется из земель , государственная собственность на которые не разграничена

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

Таблица 4.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка
1	:ЗУ3	4857	Костромская область, город Кострома

1.8. ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 4967м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n1	286847,24	1212300,45
1	286824,94	1212326,98
2	286822,96	1212325,37
3	286822,32	1212324,82
4	286819,86	1212322,78
5	286799,30	1212305,71
6	286789,34	1212297,45
n2	286765,89	1212324,13
n3	286750,28	1212309,64
n4	286771,94	1212283,83
n5	286733,98	1212251,74
n6	286757,43	1212223,79
n1	286847,24	1212300,45

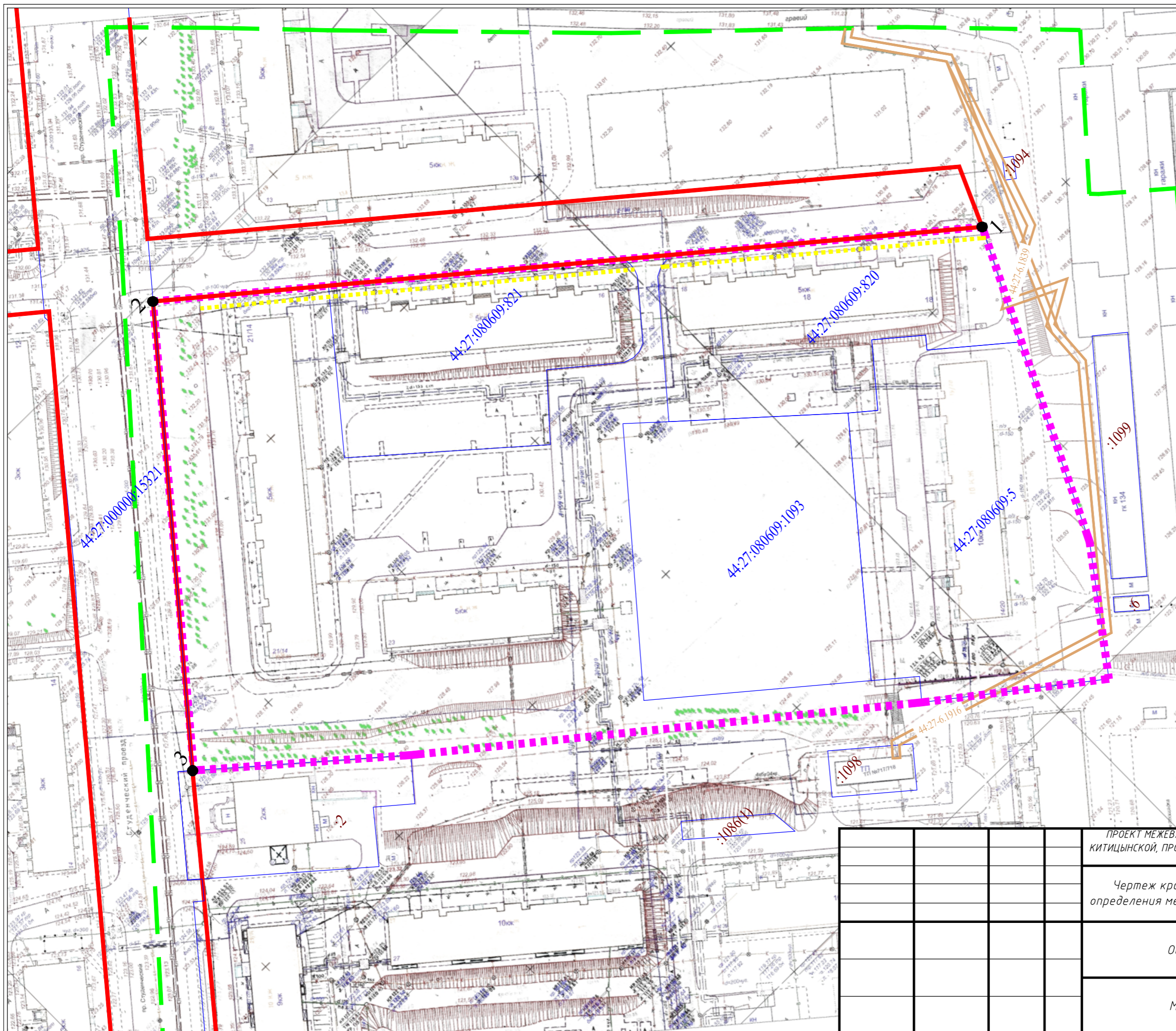
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 3484м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
n5	286733,98	1212251,74
n4	286771,94	1212283,83
n3	286750,28	1212309,64
n2	286765,89	1212324,13
7	286752,84	1212338,98
n7	286748,92	1212343,22
n8	286696,28	1212296,67
n5	286733,98	1212251,74
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 4857м ²		
Обозначение характерных	Координаты, м	
	X	Y

точек границы		
1	2	3
н9	286855,25	1212290,85
н1	286847,24	1212300,45
н6	286757,43	1212223,79
н5	286733,98	1212251,74
н8	286696,28	1212296,67
н7	286748,92	1212343,22
7	286752,84	1212338,98
8	286763,11	1212348,27
9	286767,76	1212352,47
10	286759,09	1212362,93
11	286754,74	1212368,18
12	286754,42	1212368,57
13	286753,57	1212371,21
14	286753,59	1212371,88
15	286753,63	1212373,47
16	286754,48	1212375,73
17	286764,29	1212384,04
18	286767,35	1212386,62
19	286768,31	1212387,43
20	286770,02	1212388,11
21	286770,43	1212388,14
22	286771,93	1212388,33
23	286773,53	1212388,21
24	286774,02	1212387,87
25	286774,87	1212387,30
26	286765,35	1212398,64
27	286765,49	1212397,86

28	286765,66	1212396,95
29	286765,84	1212396,01
30	286765,80	1212395,53
31	286765,68	1212393,88
32	286764,38	1212391,20
33	286748,89	1212377,91
34	286747,27	1212376,54
35	286741,40	1212371,50
36	286740,22	1212370,50
37	286736,84	1212367,60
38	286734,73	1212365,78
39	286743,06	1212356,70
40	286686,62	1212308,19
41	286647,31	1212355,05
42	286645,81	1212356,81
43	286644,52	1212358,36
44	286644,14	1212358,81
45	286642,83	1212360,38
46	286638,94	1212365,00
47	286633,59	1212360,50
н10	286670,78	1212314,76
48	286720,43	1212253,68
49	286758,85	1212209,38
50	286765,41	1212214,93
51	286768,47	1212217,50
52	286776,09	1212223,93
53	286779,15	1212226,53
54	286848,29	1212284,98
55	286852,68	1212288,68
н9	286855,25	1212290,85

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м
	X	Y	
1	286855,29	1212290,81	1.00
2	286774,87	1212387,30	1.00
3	286712,48	1212461,85	1.00
4	286632,20	1212422,72	1.00
5	286602,60	1212400,43	1.00
6	286633,59	1212360,50	1.00
7	286720,43	1212253,68	1.00
8	286758,85	1212209,38	1.00
9	286855,29	1212290,81	1.00

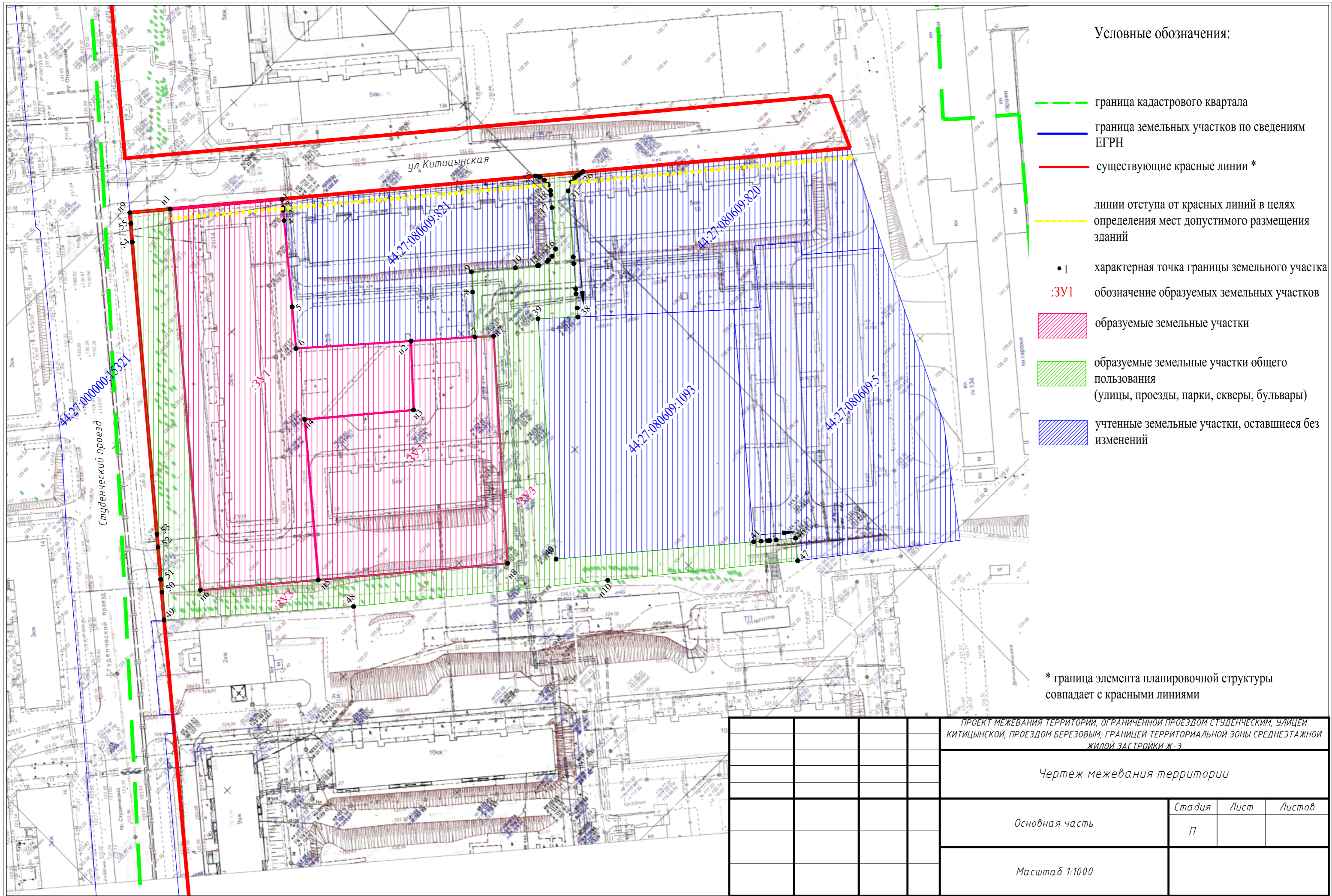


Обозначение характерных точек красных линий	Координаты, м	
	X	Y
1	286712,27	1212462,1
2	286855,29	1212290,81
3	286758,85	1212209,38

- Условные обозначения
- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
 - 44:27:080609:1 кадастровый номер земельного участка
 - - - - граница территории
 - - - - граница кадастрового квартала
 - существующие красные линии
 - - - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий

Примечание:
1. Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОЕЗДОМ СТУДЕНЧЕСКИМ, УЛИЦЕЙ КИТИЦЫНСКОЙ, ПРОЕЗДОМ БЕРЕЗОВЫМ, ГРАНИЦЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж-3			
Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений			
	Стадия	Лист	Листов
	П		
Масштаб 1:1000			



Условные обозначения:

- граница кадастрового квартала
- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- существующие красные линии *
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- 1 характеристическая точка границы земельного участка
- :ЗУ1 обозначение образуемых земельных участков
- образуемые земельные участки
- образуемые земельные участки общего пользования (улицы, проезды, парки, скверы, бульвары)
- учтенные земельные участки, оставшиеся без изменений

* граница элемента планировочной структуры совпадает с красными линиями

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ ПРОЕЗДОМ СТУДЕНЧЕСКИМ, УЛИЦЕЙ КИТИЦЫНСКОЙ, ПРОЕЗДОМ БЕРЕЗОВЫМ, ГРАНИЦЕЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж-3

Чертеж межевания территории

	Стадия	Лист	Листов
Основная часть	П		

Масштаб 1:1000