



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

8 июня 2020 года

№ 997

Об утверждении документации по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства российской Федерации от 27 июля 2017 года № 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения», 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 по проекту межевания территории от 14 мая 2019 года, заключение о результатах публичных слушаний, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 20 августа 2019 года № 13328-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20, 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 « 8 » июня 2020 № 997

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ПО УЛИЦЕ ГАГАРИНА, В РАЙОНЕ ДОМА 20**

Проект межевания территории

Основная часть

Содержание

1. Текстовая часть
 - 1.1. Общие данные
 - 1.2. Нормативные правовые акты
 - 1.3. Анализ существующего использования территории
 - 1.4. Проектные решения
 - 1.5. Перечень координат характерных точек границ земельных участков
2. Чертежи
 - 2.1. Чертеж межевания территории
 - 2.2. Чертеж красных линий

1. Текстовая часть

1.1. Общие данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – территория по улице Гагарина, в районе дома 20 на основании постановления Администрации города Костромы от 31 октября 2018 года № 2451 «О подготовке документации по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20».

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 июля 2017 года N 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения».

Исходные данные для разработки проекта межевания территории:

Генеральный план города Костромы, утвержденный решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;

Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62, в том числе Схема расположения памятников истории и культуры и зон их охраны города Костромы (приложение 3 к Правилам землепользования и застройки города Костромы);

Перечень объектов археологического наследия, расположенных на территории города Костромы.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации в целях:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- установления красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления красных линий в связи с образованием земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области от 11 марта 2014 года № П/56.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040732.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, а именно:

- инженерно-геодезические изыскания, выполненные в 2018 году ООО «Геостройэкология»;
- инженерно-экологические изыскания, выполненные в 2018 году ООО «Геостройизыскания»;

- инженерно-геологические изыскания, выполненные в 2018 году ООО «Геостройизыскания»;

- инженерно-гидрометеорологические изыскания, выполненные в 2019 году ООО «ИнжГео».

При разработке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

1.2. Нормативные правовые акты

Земельный кодекс Российской Федерации.

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Федеральный закон от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Федеральный закон от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года N 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"».

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 года N 820 «Об утверждении свода правил "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"».

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года N 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».

Постановление администрации Костромской области от 1 октября 2010 года N 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».

Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».

Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».

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

1.3. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне смешанной жилой застройки (Ж-5) в границах кадастрового квартала 44:27:040732.

Территория ограничена с севера улицей Гагарина, с запада границей территориальной зоны Ж-5, с востока проездом местного значения по западной границе земельных участков 44:27:040732:4, 344:27:040732:6, 44:27:040732:103, 44:27:040732:102, южной границей земельного участка 44:27:040732:438.

Проект межевания охватывает территорию 1,6 га.

В соответствии со Схемой границ зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена в зоне с особыми условиями:

- зона подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров;
- зона катастрофического затопления.

Часть территории расположена в санитарно-защитной зоне существующего объекта физической культуры и массового спорта (300 м).

В соответствии с информацией, предоставленной Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также, сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, санитарно-защитные зоны от объектов, расположенных на земельных участках с кадастровыми номерами 44:27:040732:105, 44:27:040732:103, 44:27:040732:2, не установлены. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок принят в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы.

Возле западной границы участка жилой застройки расположен гаражный кооператив № 233, состоящий из 24-х гаражных боксов. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы расстояние от открытых автостоянок и гаражей вместимостью 11-50 машино-мест до жилой застройки (фасады жилых зданий и торцы с окнами) составляет 15 метров.

На земельном участке с кадастровым номером 44:27:040732:105 расположено здание гаража. По информации ОГКУ «Транспортное управление Администрации Костромской области» в здании гаража размещается 71 единица автотранспорта. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы расстояние от открытых автостоянок и гаражей вместимостью 51-100 машино-мест до жилой застройки (фасады жилых зданий и торцы с окнами) составляет 25 метров. На территории данного земельного участка располагается 60 машиномест, из них, возле южной границы, примыкающей к участкам жилой застройки, организовано размещается 25 машиномест, 20 машиномест расположены вдоль северной границы земельного участка, остальные рассредоточено вдоль западной и восточной границами земельного участка. В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Костромы расстояние от открытых автостоянок и гаражей вместимостью 11-50 машино-мест до жилой застройки (фасады жилых зданий и торцы с окнами) составляет 15 метров.

На территории расположены охранные зоны газопровода и электрокабеля 6 кВ.

В соответствии с выводом, отраженным в подразделе 6.2 «Состояние почвенного покрова» раздела VI «Современное экологическое состояние территории в зоне воздействия объекта» Технического отчета по инженерно-экологическим изысканиям 12/18-ИЭИ, Том 3, выполненный ООО «Геостройизыскания» (Свидетельство СРО № 01-И-№1998-1 от 12 марта 2013 года о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства), согласно пункту 4.1 приложения 1 СанПиН 2.1.7.1287-03 степень загрязнения почвы неорганическими веществами – опасная, так как наблюдается превышение ПДК по бенз(а)пирену от ПДК до K_{max} .

Рассматриваемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

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 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры согласно постановления главы Администрации Костромской области от 18 декабря 1997 года № 837 «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 территорию не распространяется действие защитных зон объектов культурного наследия.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 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.

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 Росрестра <https://rosreestr.ru>.

На рассматриваемой территории по данным государственного кадастра недвижимости учтено 5 земельных участков.

1.4. Проектные решения

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами, нормативными правовыми актами Костромской области, техническими регламентами, сводами правил, муниципальными правовыми актами города Костромы.

Образование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, принадлежащих, Костромской области, физическим лицам и юридическим лицам на иных видах прав, установленных законодательством Российской Федерации.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с учетом развития системы улично-дорожной сети застроенных и соответствии с Генеральным планом города Костромы, а также с целью формирования новых территорий общего пользования.

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

Проектом межевания территории определены площади и границы образуемых земельных участков.

В результате разработки проекта межевания, на территории образуется 5 земельных участков, из них 2 земельных участка являются территориями общего пользования:

- земельный участок с условным номером :ЗУ1, образуемый путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с целью исключения чересполосицы, изломанности границ и формирования территории общего пользования по улице Гагарина;

- земельный участок с условным номером :ЗУ2, образуемый путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:105 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, с целью исключения чересполосицы, изломанности границ;

- земельный участок с условным номером :ЗУ3, образуемый путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040732:206 и 44:27:040732:438 с последующим перераспределением с землями, на которые государственная собственность не разграничена, с предварительным снятием с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:99 с целью исключения чересполосицы, изломанности границ;

- земельный участок с условным номером :ЗУ4, образуемый как земельный участок (территория) общего пользования с целью организации местного проезда с устройством разворотной площадки;

- земельный участок с условным номером :ЗУ5, образуемый как земельный участок (территория) общего пользования с целью организации доступа к земельным участкам с условными номерами :ЗУ1 и :ЗУ2.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице № 1.

Условный номер земельного участка	Адрес (местоположение земельного участка)	Площадь м ²
:ЗУ1	город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 205	1041
:ЗУ2	город Кострома, улица Гагарина, 20	7 909
:ЗУ3	город Кострома, улица Привокзальная, 12, 14	3 447

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.

Перечень и сведения о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице № 2.

Таблица № 2

Условный номер земельного участка	Площадь м ²
:ЗУ4	1 920
:ЗУ5	157

Графическая часть данных предложений, а также сведения о координатах характерных точек границ земельных участков приведены на чертеже межевания территории.

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.

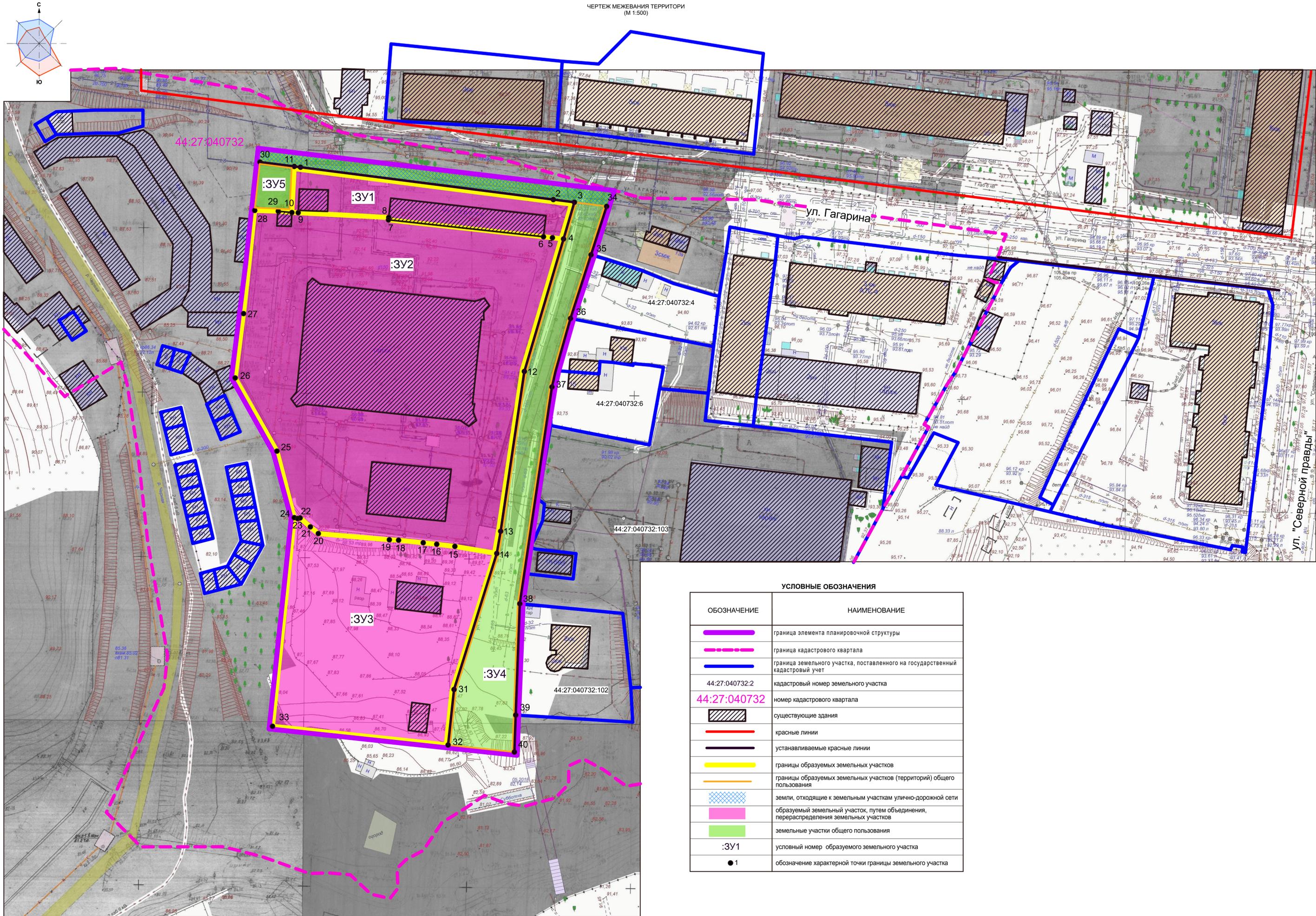
Присвоение адреса земельному участку, образуемому путем перераспределения нескольких земельных участков, осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221, и Положением 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 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 устанавливаются в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы.

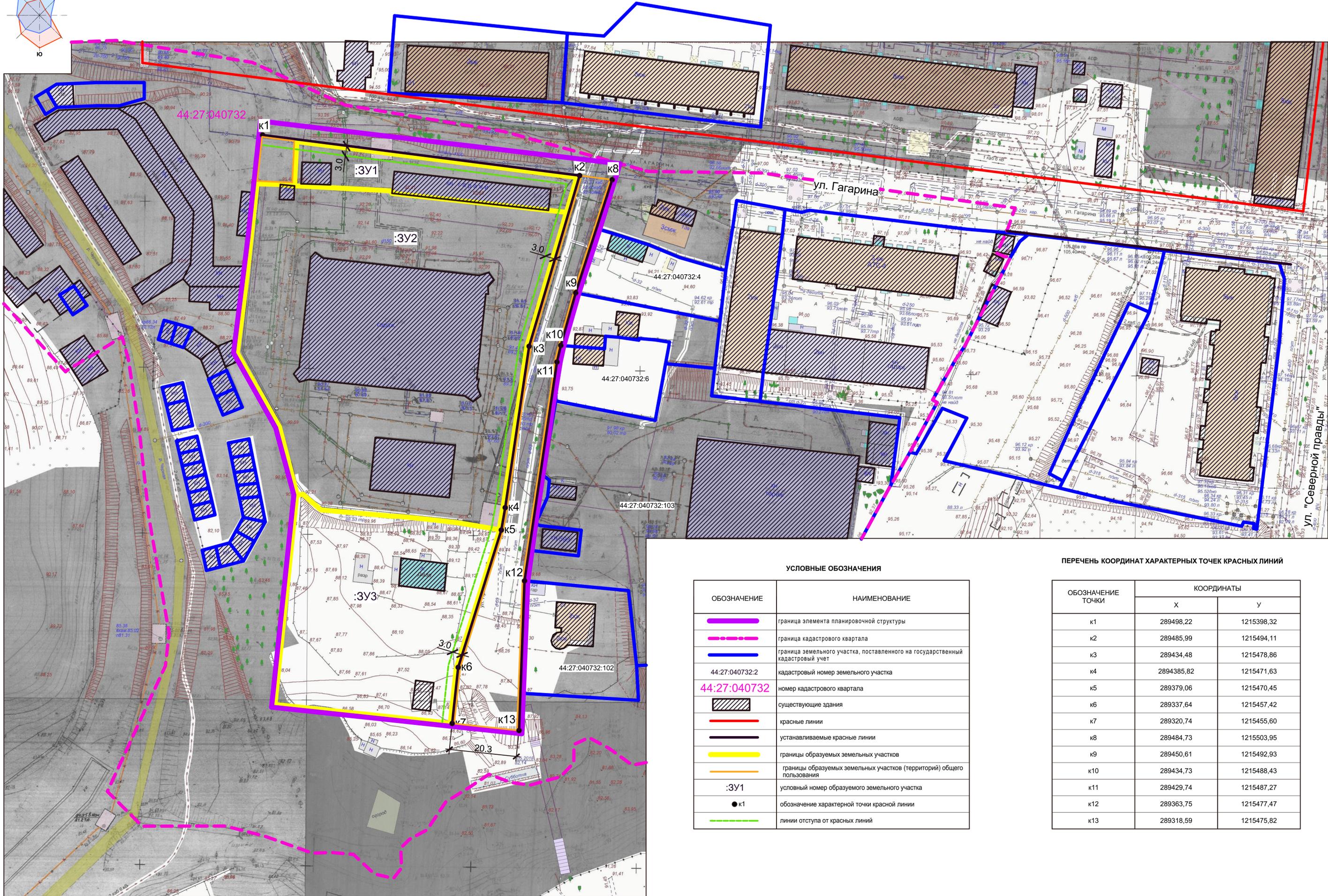
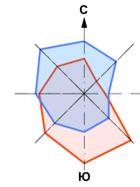
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ОБОЗНАЧЕНИЕ ТОЧКИ	КООРДИНАТЫ		ОБОЗНАЧЕНИЕ ТОЧКИ	КООРДИНАТЫ	
	X	Y		X	Y
1	289496,65	1215410,61	21	289387,15	1215413,61
2	289486,81	1215487,69	22	289389,87	1215410,49
3	289485,24	1215488,37	23	289389,70	1215409,67
4	289474,82	1215490,80	24	289389,97	1215408,70
5	289475,19	1215487,42	25	289410,22	1215403,43
6	289475,49	1215484,69	26	289432,49	1215390,69
7	289480,63	1215437,42	27	289452,09	1215393,24
8	289481,36	1215437,51	28	289483,49	1215396,65
9	289482,81	1215409,90	29	289483,28	1215403,82
10	289482,86	1215407,98	30	289498,23	1215398,25
11	289496,90	1215408,70	31	289337,64	1215457,42
12	289434,48	1215478,86	32	289320,74	1215455,60
13	289385,82	1215471,63	33	289326,44	1215402,07
14	289379,06	1215470,45	34	289484,73	1215503,95
15	289381,21	1215457,67	35	289469,99	1215499,19
16	289381,87	1215452,14	36	289450,61	1215492,93
17	289382,32	1215448,02	37	289429,74	1215487,27
18	289383,09	1215440,51	38	289363,75	1215477,47
19	289383,23	1215437,70	39	289329,85	1215476,23
20	289385,11	1215416,04	40	289318,59	1215475,82



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	граница элемента планировочной структуры
	граница кадастрового квартала
	граница земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет
44:27:040732:2	кадастровый номер земельного участка
44:27:040732	номер кадастрового квартала
	существующие здания
	красные линии
	устанавливаемые красные линии
	границы образуемых земельных участков
	границы образуемых земельных участков (территорий) общего пользования
	земли, отходящие к земельным участкам улично-дорожной сети
	образуемый земельный участок, путем объединения, перераспределения земельных участков
	земельные участки общего пользования
:3Y1	условный номер образуемого земельного участка
● 1	обозначение характерной точки границы земельного участка



ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ
	граница элемента планировочной структуры
	граница кадастрового квартала
	граница земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет
44:27:040732:2	кадастровый номер земельного участка
44:27:040732	номер кадастрового квартала
	существующие здания
	красные линии
	устанавливаемые красные линии
	границы образуемых земельных участков
	границы образуемых земельных участков (территорий) общего пользования
:ЗУ1	условный номер образуемого земельного участка
● k1	обозначение характерной точки красной линии
	линии отступа от красных линий

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

ОБОЗНАЧЕНИЕ ТОЧКИ	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
k1	289498,22	1215398,32
k2	289485,99	1215494,11
k3	289434,48	1215478,86
k4	2894385,82	1215471,63
k5	289379,06	1215470,45
k6	289337,64	1215457,42
k7	289320,74	1215455,60
k8	289484,73	1215503,95
k9	289450,61	1215492,93
k10	289434,73	1215488,43
k11	289429,74	1215487,27
k12	289363,75	1215477,47
k13	289318,59	1215475,82