

Утвержден постановлением
Администрации города Костромы
от « » _____ 2017 года

Внесение изменений в документацию по планировке территории

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных Пионеров,
проездом Кирпичным

Оглавление

Глава 1. Общие положения, исходные данные	3
Глава 2. Анализ существующего использования территории	4
Глава 3. Проектные решения	9
Чертеж красных линий и линий регулирования застройки.....	12
План фактического использования территории.....	13
План межевания территории.....	14

Глава 1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Козуева, Задорина, Юных Пионеров, проездом Кирпичным в городе Костроме, на основании и в составе Проекта планировки территории, подготовленного ООО «ГиС».

Проект межевания выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации « Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года № 540 и на основании **Постановления Администрации города Костромы от 16 декабря 2015 года № 3748 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных Пионеров, проездом Кирпичным».**

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;

- Постановления администрации Костромской области от 9 апреля 2007 года № 66-а «Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения»

- Проект планировки территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных Пионеров, проездом Кирпичным, разработанный ООО «ГиС»

-Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040307, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 20 января 2016 года №4400/201/16-3694;

- Материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27.04.2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктах города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040307.

Формирование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, а так же земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, планируемых под размещение объектов жилого назначения.

Глава 2. Анализ существующего использования территории

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне жилой застройки, в нее в свою очередь входят:

- зона многоэтажной (6-12 этажей) застройки
- зона среднеэтажной (3-5 этажей)
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Костромы квартал в границах проекта межевания находится в зоне, на которую действие градостроительных регламентов Правил не распространяются – территория объектов археологии.

Согласно статьи 70 Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 установлены режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах объектов археологического наследия:

1. Владение, пользование и распоряжение объектом археологического наследия и земельным участком, в пределах которых располагается объект археологического наследия, осуществляются с соблюдением условий, установленных Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", законом Костромской области № 184-ЗКО от 1 апреля 2004 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области».

2. В соответствии с законодательством в области охраны объектов археологического наследия на всей территории города Костромы в пределах границ объектов археологического наследия настоящей статьей вводятся особые режимы использования земельных участков и градостроительные регламенты.

3. В границах объектов археологического наследия запрещаются:

1) свалка отходов производства и потребления в границах территории объектов археологического наследия;

2) поиск и (или) изъятие археологических предметов из мест залегания на поверхности земли, в земле или под водой без разрешения (открытого листа);

3) поиск археологических предметов с использованием специальных технических средств поиска (металлоискатели, радары, магнитные приборы и иные средства, определяющие наличие археологических предметов в месте залегания) и (или) землеройных машин;

4) снос выявленных в результате археологических полевых работ недвижимых объектов и их остатков, фрагментов (оборонительных, производственных, хозяйственных, ритуальных и иных объектов), образовавшихся

в результате деятельности человека и подлежащих музеефикации и государственной охране в качестве недвижимых объектов культурного наследия.

4. В границах объектов археологического наследия разрешаются:

1) проведение научно-исследовательских и противоаварийных археологических полевых работ, производственных работ, необходимых для обеспечения сохранности и консервации объектов археологического наследия, на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов проведения таких работ;

2) мероприятия по консервации и музеефикации объектов археологического наследия;

3) организация обеспечения свободного доступа граждан к объектам археологического наследия;

4) установка информационных надписей и обозначений об объектах археологического наследия на основании согласованных органом охраны объектов культурного наследия Костромской области проектов таких надписей и обозначений и при условии проведения мероприятий по сохранению объектов археологического наследия;

5) ремонт существующих объектов недвижимости, инженерных коммуникаций, элементов благоустройства (проезды, проходы, малые архитектурных формы, элементы озеленения и иные созданные человеком элементы благоустройства) на основании проектов, согласованных органом охраны объектов культурного наследия;

б) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории земельных участков, связанных с нарушением покрытий участков всех видов при условии предварительного проведения на всей площади проектируемых работ археологических исследований на основании согласованных государственным органом охраны объектов культурного наследия проектов таких исследований;

5. При осуществлении строительства зданий и сооружений или их реконструкции, капитальном ремонте должны соблюдаться градостроительные регламенты, установленные для каждого исторического квартала города Костромы, после проведения предварительных археологических исследований и при согласовании проектов проведения таких работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области.

6. Градостроительные регламенты в границах территорий объектов археологического наследия предусматривают новое строительство и реконструкцию с учетом следующих параметров:

1) максимальный процент застройки земельных участков – 60%;

2) предельное количество этажей – до 17 этажей;

3) минимальные отступы от границ земельного участка – 3 метра;

7. В границах территорий объектов археологического наследия устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) административно-управленческие объекты и некоммерческие организации (объекты социального обслуживания, социальной защиты, пенсионного обеспечения, ЗАГСы, архивы, информационные и аналитические центры и другие подобные объекты);
- 2) коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлторские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, медицинские центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты);
- 3) научные, исследовательские, проектные организации;
- 4) объекты охраны общественного порядка;
- 5) отделения и пункты связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты и другие подобные объекты;
- 6) гостиницы;
- 7) объекты культуры клубного типа (клубы по интересам, кроме развлекательных, работающих в ночное время, студии, дома творчества, киноvideозалы, дискотеки и другие подобные объекты);
- 8) объекты розничной торговли;
- 9) объекты общественного питания;
- 10) объекты бытового обслуживания (фотоателье, парикмахерские, предприятия проката, мастерские по ремонту обуви, салоны красоты, приемные пункты химчистки и прачечных, ателье, бани, сауны и другие подобные объекты);
- 11) музеи, выставочные залы, галереи, салоны, библиотеки;
- 12) многоквартирные (индивидуальные) жилые дома;
- 13) многоквартирные жилые дома;
- 14) объекты дошкольного образования;
- 15) детские учреждения дополнительного и специального образования;
- 16) общеобразовательные учреждения (начального общего, основного общего, среднего (полного) общего образования);
- 17) общежития до трех этажей;
- 18) аптеки, аптечные пункты;
- 19) объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций;
- 20) объекты охраны общественного порядка;
- 21) общественные туалеты;
- 22) молочные кухни, раздаточные пункты детского питания;
- 23) некоммерческие организации;
- 24) объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, газораспределительные пункты, автоматические телефонные станции и другие подобные объекты);
- 25) подземные, подземно-наземные, наземные стоянки;
- 26) детские спортивные площадки, площадки для отдыха;
- 27) амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 м²;

- 28) объекты высшего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;
- 29) объекты среднего профессионального образования с площадью участков до 0,4 га;
- 30) объекты дополнительного образования взрослых с площадью участков до 0,4 га;
- 31) религиозные объекты."

Границами проекта межевания являются:

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

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

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

с востока – улица Юных Пионеров, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей местного значения.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 7 га.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

По сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области на рассматриваемой территории существуют 22 земельных участков, границы которых установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:2, площадью 516 кв.м., для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пр. Кирпичный, д. 7;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:50, площадью 603 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пр. Кирпичный, д.11;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:52, площадью 608 кв.м., для эксплуатации индивидуального жилого дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пр. Кирпичный, д.11;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:67, площадью 8473 кв.м., для эксплуатации детского дошкольного учреждения, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул.Задорина, д.10;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:74, площадью 92 кв.м., для размещения трансформаторных пунктов, расположенный примерно в 15м от ориентира по направлению на север. Адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, пр. Кирпичный, д.3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:75, площадью 86 кв.м., для размещения трансформаторных пунктов, расположенный примерно в

11м от ориентира по направлению на запад. Адрес ориентира: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Козуева, д.90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:77, площадью 19 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, примерно в 15 от ориентира по направлению на восток.

Адрес ориентира: г. Кострома, пр.Кирпичный, д. 3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:79, площадью 14 кв.м., для эксплуатации металлического гаража, расположен: г. Кострома, пр.Кирпичный, в районе д. 3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:81, площадью 2776 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Козуева, д.90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:82, площадью 1099 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Задорина, д.30;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:84, площадью 6766 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Задорина, д.8;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:86, площадью 4 кв.м., для установки и эксплуатации временного киоска для торговли питьевой водой и благоустройства прилегающей территории, без права возведения объектов недвижимости, строений и установки ограждений, расположенный: г. Кострома, ул. Козуева, в районе д.90;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:87, площадью 4291 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Козуева, д.84;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1064, площадью 869 кв.м., разрешенное использование не установлено, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Козуева, д.98;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1066, площадью 2669 кв.м., многоквартирные жилые дома 5 этажей, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Юных Пионеров, д.49;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1081, площадью 690 кв.м., многоквартирные жилые дома 5 этажей, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Юных Пионеров, д.47;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1082, площадью 600 кв.м., многоквартирные жилые дома 5 этажей, расположенный по адресу: г. Кострома, ул. Юных Пионеров, д.47;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1374, площадью 18 кв.м., для установки и эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости, расположенный: г. Кострома, пр.Кирпичный, в районе д. 3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1375, площадью 6549 кв.м., многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Кострома, пр.Кирпичный, д. 3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1378, площадью 52 кв.м., для подкачки, расположенный по адресу: г. Кострома, пр.Кирпичный, у д. 3, стр.1;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1385, площадью 18 кв.м., для установки и эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости и установки ограждений, расположенный: г. Кострома, пр.Кирпичный, в районе д. 3;

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1408, площадью 8118 кв.м., многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: Костромская область, Костромской район, г. Кострома, ул. Козуева, д.80;

Глава 3. Проектные решения

В результате внесения изменений в документацию по планировке территории сформирован земельный участок с условным обозначением :ЗУ21 и внесены изменения в земельный участок с условным обозначением :ЗУ6.

Границы земельных участков с условными обозначениями :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10, :ЗУ11, :ЗУ12, :ЗУ13, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19, :ЗУ20 оставлены без изменений и в соответствии с Постановлением Администрации города Костромы от 2 ноября 2016 года № 3019 «Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным».

Следует отметить, что при подготовке изменений в документацию по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Задорина, Юных пионеров, проездом Кирпичным установлено, что в результате проведения кадастровых работ из земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040307:15, 44:27:040307:80, 44:27:040307:1351, 44:27:040307:1398, 44:27:040307:1399, 44:27:040307:1406 и земель, государственная собственность на которые не разграничена образован земельный участок с кадастровым номером 44:27:040307:1408, границы которого соответствуют земельному участку с условным обозначением :ЗУ1 в утвержденной документации по планировке территории.

Сведения об образуемых земельных участках в пределах кадастрового квартала 44:27:040307 представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) Земельного участка	Вид разрешенного использования (по ПЗиЗ города Кострома)	Код по Классификатору
1	:ЗУ2	3524	город Кострома, улица Козуева, в районе домов 78, 80. 82	детские спортивные площадки, площадки для отдыха, наземные стоянки	2.6
2	:ЗУ3	547	город Кострома, проезд Кирпичный, дом 7	Многоквартирные жилые дома	2.6
3	:ЗУ4	511	город Кострома, проезд Кирпичный, дом 9	Многоквартирные жилые дома	2.6
4	:ЗУ5	537	город Кострома, проезд Кирпичный, дом 11	Многоквартирные жилые дома	2.6
5	:ЗУ6	576	город Кострома, улица Юных Пионеров, дом 47	Многоквартирные жилые дома	2.6
6	:ЗУ7	568	город Кострома, проезд Кирпичный, в районе дома 3	наземные стоянки	4.9
7	:ЗУ8	1737	город Кострома, улица Задорина, дом 32	Многоквартирные жилые дома	2.6
8	:ЗУ9	168	город Кострома, проезд Кирпичный, в районе дома 3	наземные стоянки	4.9
9	:ЗУ10	468	город Кострома, улица Козуева, 100/8	Общее пользование территории	12.0
10	:ЗУ11	1487	город Кострома, улица Козуева, дом 98	объекты бытового обслуживания, объекты охраны общественного порядка, амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 200 м ² , пункты связи	2.7
11	:ЗУ12	336	-	Общее пользование территории	12.0
12	:ЗУ13	611	-	Общее пользование территории	12.0
13	:ЗУ14	454	город Кострома, улица Козуева, в районе дома 90	наземные стоянки	4.9
14	:ЗУ15	357	-	Общее пользование территории	12.0
15	:ЗУ16	137	-	Общее пользование территории	12.0

16	:ЗУ17	1294	-	Общее пользование территории	12.0
17	:ЗУ18	779	-	Общее пользование территории	12.0
18	:ЗУ19	307	-	Общее пользование территории	12.0
19	:ЗУ20	3797	город Кострома, проезд Кирпичный	Общее пользование территории	12.0
20	:ЗУ21	580	город Кострома, улица Юных Пионеров, дом 47	Многоквартирные жилые дома	2.6

Площадь частей земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд составляет:

- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040307:1082 – 21 кв.м.;
- из земельного участка с кадастровым номером 44:27:040307:1081 – 121 кв.м..

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.

Градостроительный планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки указанных участков на государственный кадастровый учет.