

Содержание

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
1.	Пояснительная записка	3
1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома	3
1.2.	Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории	4
1.3.	Нормативная база для проектирования	5
2.	Проектные решения	6
2.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков	7
2.2.	Возможные способы образования земельных участков	7
2.3.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	8
2.4.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков	9
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
3.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	11
4.	Чертеж межевания территории	12

1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Изменения в документацию по планировке территории в районе парка Победы, утвержденную Постановлением Администрации города Костромы от 4 апреля 2018 года № 608, осуществляются в отношении проекта межевания территории, утвержденного в составе проекта планировки. Изменения вносятся на основании решения заказчика и на основании изменений в нормативно-правовые акты, в соответствии с которыми выполняется разработка проекта межевания.

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 кадастровых кварталов 44:27:070706 и 44:27:070708.

Проект межевания охватывает территорию 31,3 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в природно-рекреационной зоне, зоне зеленых насаждений общего пользования.

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 2 декабря 2019 года № КУВИ-001/2019-29135725, с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

По сведениям Росреестра, на рассматриваемой территории существуют 2 земельных участка, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством:

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:000000:129 площадью 42348 м², местоположение: город Кострома, улица Профсоюзная, вид разрешенного использования - парки, мемориальные комплексы, малые архитектурные формы, фонтаны, общественные туалеты, объекты розничной торговли, объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые), развлекательные и игровые объекты (боулинг, бильярд и другие подобные объекты).

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:000000:135 площадью 62692 м², местоположение: город Кострома, улица Бульварная, вид разрешенного использования - для объектов общественно-делового значения.

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 18 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. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 «Об утверждении перечня исторических поселений»;
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. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам;
12. ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации;
13. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
14. Закон Костромской области от 27 февраля 2019 года № 517-6-ЗКО "О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории в Костромской области»;
15. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области»;
16. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;
17. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;
18. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»;
19. Постановление Администрации города Костромы от 4 апреля 2018 года № 608 «Об утверждении документации по планировке территории в районе парка Победы».
20. Постановление Администрации города Костромы от 11 декабря 2019 года № 2371 «О подготовке изменений в документацию по планировке территории в районе парка Победы».

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

В результате внесения изменений в проект межевания территории определено местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков. Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

В результате внесения изменений в проект межевания, на территории образовано 8 земельных участков, из них 4 земельных участка являются территориями общего пользования.

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.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности и собственности юридических и физических лиц.

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 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.

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 Ж-4.

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.

2.1. 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	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	2	3	4	5	6
1.	:ЗУ1	7389	город Кострома, улица Бульварная	Общественное питание Спорт	4.6 5.1
2.	:ЗУ3	35475	город Кострома, улица Бульварная	Общественное питание Спорт	4.6 5.1
3.	:ЗУ4	38445	город Кострома, улица Профсоюзная	Культурное развитие	3.6
4.	:ЗУ5	170731	город Кострома, улица Профсоюзная, в районе парка 50-летия Победы	Отдых (рекреация) Спорт Культурное развитие	5.0 5.1 3.6

2.2. ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

№п/п	Обозначение земельного участка	Возможные способы образования земельных участков
1.	:ЗУ1	Образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:135 с сохранением исходного в измененных границах
2.	:ЗУ2	Образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:135 с сохранением исходного в измененных границах
3.	:ЗУ3	Образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:000000:135 с сохранением исходного в измененных границах
4.	:ЗУ4	Образуется из земель государственной собственности до её разграничения
5.	:ЗУ5	Образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:000000:129 и земель государственной собственности в пользу земельного участка
6.	:ЗУ6	Образуется из земель государственной собственности до её разграничения
7.	:ЗУ7	Образуется из земель государственной собственности до её разграничения
8.	:ЗУ8	Образуется из земель государственной собственности до её разграничения

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

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ2	19825	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
2	:ЗУ6	17443	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
3	:ЗУ7	32053	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
4	:ЗУ8	23945	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

2.4. ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка			:ЗУ1
Площадь земельного участка			7389м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н1	286785,63	1217283,29	
1	286759,47	1217318,28	
2	286755,61	1217323,44	
3	286753,89	1217325,74	
4	286750,81	1217323,47	
5	286709,59	1217292,97	
н2	286643,73	1217244,24	
н3	286677,12	1217200,47	
н1	286785,63	1217283,29	
Условный номер земельного участка			:ЗУ2
Площадь земельного участка			19825м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
6	286679,27	1217034,34	
7	286709,91	1217057,03	
н4	286778,20	1217107,55	
8	286757,99	1217112,42	
н5	286497,04	1217118,06	
9	286602,07	1216977,23	
6	286679,27	1217034,34	
Условный номер земельного участка			:ЗУ3
Площадь земельного участка			35475м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
10	286867,59	1217173,68	
11	286841,32	1217208,81	
н1	286785,63	1217283,29	
н3	286677,12	1217200,47	
н2	286643,73	1217244,24	
12	286566,73	1217187,27	
13	286544,22	1217170,62	
14	286488,56	1217129,43	
н5	286497,04	1217118,06	
8	286757,99	1217112,42	
н4	286778,20	1217107,55	
10	286867,59	1217173,68	
Условный номер земельного участка			:ЗУ4

Площадь земельного участка			38445м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н6	287058,80	1216704,26	
н7	287130,84	1216881,88	
н8	286951,99	1216957,81	
н9	286945,56	1216953,70	
н10	286942,57	1216953,38	
н11	286936,53	1216955,21	
н12	286864,62	1216812,38	
н6	287058,80	1216704,26	
Условный номер земельного участка			:ЗУ5
Площадь земельного участка			170731м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
н7	287130,84	1216881,88	
15	287142,50	1216910,61	
16	287199,97	1217052,30	
17	287239,13	1217081,39	
18	287250,50	1217089,83	
19	287255,03	1217093,20	
20	287259,31	1217096,37	
21	287265,66	1217101,10	
22	287309,35	1217133,56	
23	287310,94	1217134,74	
н13	287313,64	1217136,81	
н14	287229,49	1217251,78	
н15	287184,10	1217214,95	
24	287129,74	1217231,09	
25	287100,33	1217239,82	
26	287087,15	1217246,71	
27	287079,25	1217249,51	
28	287048,29	1217259,17	
н16	287047,57	1217259,45	
29	287031,25	1217249,54	
30	286884,95	1217149,13	
10	286867,59	1217173,68	
н4	286778,20	1217107,55	
7	286709,91	1217057,03	
6	286679,27	1217034,34	
9	286602,07	1216977,23	
н5	286497,04	1217118,06	
14	286488,56	1217129,43	
н17	286429,16	1217054,84	
н12	286864,62	1216812,38	
н11	286936,53	1216955,21	
н10	286942,57	1216953,38	
н9	286945,56	1216953,70	

н8	286951,99	1216957,81
н7	287130,84	1216881,88
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка <u>17443м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
12	286566,73	1217187,27
н2	286643,73	1217244,24
5	286709,59	1217292,97
4	286750,81	1217323,47
3	286753,89	1217325,74
н18	286732,60	1217354,13
н19	286369,29	1217088,17
н17	286429,16	1217054,84
14	286488,56	1217129,43
13	286544,22	1217170,62
12	286566,73	1217187,27
Условный номер земельного участка :ЗУ7		
Площадь земельного участка <u>32053м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н20	287100,31	1216646,81
н21	287113,13	1216678,56
н22	287233,40	1216976,36
н23	287237,64	1216985,79
н24	287243,34	1216996,18

н25	287250,93	1217007,47
н26	287260,23	1217018,66
н27	287271,41	1217029,51
н28	287279,64	1217036,11
н29	287346,90	1217086,98
н13	287313,64	1217136,81
23	287310,94	1217134,74
22	287309,35	1217133,56
21	287265,66	1217101,10
20	287259,31	1217096,37
19	287255,03	1217093,20
18	287250,50	1217089,83
17	287239,13	1217081,39
16	287199,97	1217052,30
15	287142,50	1216910,61
н7	287130,84	1216881,88
н6	287058,80	1216704,26
н30	287047,44	1216676,24
н20	287100,31	1216646,81
Условный номер земельного участка :ЗУ8		
Площадь земельного участка <u>23945м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н30	287047,44	1216676,24
н6	287058,80	1216704,26
н12	286864,62	1216812,38
н17	286429,16	1217054,84
н19	286369,29	1217088,17
н31	286342,65	1217068,66
н30	287047,44	1216676,24