# 1. Общие положения, исходные данные

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 определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицами Ленина, Калиновской, Маяковского, на основании и в составе проекта планировки территории.

Проектная документация выполнена в соответствии со следующей нормативной базой:

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 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](http://base.garant.ru/12172032/)».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации».
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».
9. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
11. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

Исходные данные для проектирования:

- кадастровый план территории, представленный филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Костромской области.

- при разработке проекта планировки территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

Координаты проекта межевания территории выполнены в системе МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного элемента 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.

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

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

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

**2. Существующее положение**

Территория разработки проекта межевания территории расположена на землях населенных пунктах города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040408.

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

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер | Адрес | Площадь, кв.м | Виды разрешенного использования |
|  | 44:27:040408:5 | город Кострома, улица Ленина, 80 | 709 | для строительства жилого дома |
|  | 44:27:040408:6 | город Кострома, улица Ленина, 84б | 872 | для эксплуатации индивидуального жилого дома |
|  | 44:27:040408:7 | город Кострома, улица Маяковского, 3 | 3285 | многоквартирный дом |
|  | 44:27:040408:12 | город Кострома, улица Ленина, 82 | 1059 | для эксплуатации индивидуального жилого дома |
|  | 44:27:040408:13 | город Кострома, улица Ленина, 86а | 1761 | для завершения строительства четырехквартирного жилого дома |
|  | 44:27:040408:27 | город Кострома, улица Ленина, 84 | 5177 | для эксплуатации здания учебного комбината |
|  | 44:27:040408:30 | город Кострома, улица Ленина, 78 «А», здание детского сада № 66 | 4156 | для обслуживания и эксплуатации здания детского сада |
|  | 44:27:040408:34 | город Кострома, улица Ленина, 84а | 2083 | для строительства индивидуального жилого дома и хозяйственных построек |
|  | 44:27:040408:36 | город Кострома, улица Ленина, 86 | 4104 | для эксплуатации зданий и сооружений |
|  | 44:27:040408:210 | город Кострома, улица Маяковского, 5а | 2004 | многоквартирный дом |
|  | 44:27:040408:212 | город Кострома, улица Маяковского, 7 | 1939 | многоквартирный дом |
|  | 44:27:040408:220 | город Кострома, улица Калиновская, 13 | 1250 | многоквартирные жилые дома 2-4-этажные |
|  | 44:27:040408:275 | город Кострома, улица Маяковского, 1а | 311 | для эксплуатации гаражных боксов |
|  | 44:27:040408:277 | город Кострома, улица Маяковского, 1 | 2477 | многоквартирные жилые дома |
|  | 44:27:040408:278 | город Кострома, улица Ленина, в районе дома 78а | 496 | объект дошкольного образования |
|  | 44:27:040408:279 | город Кострома, улица Калиновская, 5, улица Ленина, 74и 76 | 2465 | Многоквартирные жилые дома 5 этажей, многоквартирные жилые дома 6-17 этажей |
|  | 44:27:040408:499 | город Кострома, улица Ленина, 86 | 344 | религиозное использование |
|  | 44:27:040408:503 | Костромская область,г. Кострома,ул. Калиновская | 387 | Земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:504 | Костромская область,г. Кострома,ул. Калиновская | 207 | Земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:505 | Костромская область,г. Кострома,ул. Калиновская | 397 | Земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:506 | Костромская область,г. Кострома,ул. Калиновская | 247 | Земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:507 | Российская Федерация,Костромская область,г. Кострома,ул. Калиновская, 5, 7 и 9, ул. Ленина 74 и 76 | 5022 | многоквартирные жилые дома; историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:508 | Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, ул. Ленина | 185 | Земельные участки (территории общего пользования); историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:509 | Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, г. Кострома, ул. Ленина, 78 | 1059 | Коммерческие объекты (отдельные офисы различных фирм, компаний, юридические консультации, страховые, нотариальные и риэлтерские конторы, туристические агентства, рекламные агентства, медицинские центры, кредитно-финансовые учреждения и другие подобные объекты); Объекты розничной торговли; Историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:510 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №4 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:511 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №5 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:512 | Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №7 | 28 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:513 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, территория ГСК217, бокс 6 | 25 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:514 | Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №3 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:515 | Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №2 | 25 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:516 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №11 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:517 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №8 | 28 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:518 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №14 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:519 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №15 | 28 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:520 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №12 | 27 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:521 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №13 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:522 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №1 | 29 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:523 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №10 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |
|  | 44:27:040408:524 | Костромская область, город Кострома, ул. Ленина, 86, ГПК №217,гаражный бокс №9 | 26 | хранение автотранспорта, историко-культурная деятельность |

**3. Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории**

Планируемая территория входит в перечень исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации, утвержденный приказом Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации».

Планируемая территория располагается в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».

Планируемая территория не входит в перечень панорамных раскрытий города Костромы и видовых раскрытий перспектив улиц и городских пространств в соответствии с приложением к предмету охраны исторического поселения город Кострома Костромской области.

Планируемая территория располагается:

- вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года;

- в границах зоны охраны археологического культурного слоя в соответствии со схемой Правил землепользования и застройки и города Костромы;

- защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются.

Разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв., принятого под государственную охрану постановлением администрации Костромской области объектов, представляющих историко-культурную ценность, к объектам культурного наследия регионального значения.

Согласно статье 33, 36, 40 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской федерации» до начала строительства объекта капитального строительства либо линейного объекта необходимо подготовить и направить в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области для согласования плана проведения спасательных археологических полевых работ. Планом необходимо предусмотреть проведение мероприятий по сохранению объекта археологического наследия. Реализация плана проведения мероприятий по сохранению памятника археологии проводится до начала строительства объекта специалистом-археологом, имеющим полномочия на проведение археологических полевых работ на основании разрешения (открытого листа) Минкультуры России и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составление научной отчетной документации, утвержденное постановлением Отделением историко-филологических наук РАН от 27 ноября 2013 года № 85)».

Так как планируемая территория полностью расположена в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв., на все существующие и образуемые земельные участки в границах проектирования наложены ограничения на использование земельных участков и (или) обременения имущественных прав на земельные участки в границах территории объектов культурного наследия. Условиями снятия ограничений для планируемого градостроительного освоения земельных участков в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия будут являться – организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.

Развитие территории в границах элемента планировочной структуры должно осуществляться в соответствии с требованиями, характерными для территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области в целях сохранения объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения.

В соответствии с частью 4 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 29 декабря 2020 года № 468-ФЗ) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 данного Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

**3.1 Условия использования и градостроительного освоения земельных участков, расположенных в квартале, ограниченным улицами**

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Условный номер образуемого земельного участка | Содержание ограничения на использование земельного участка и (или) обременения имущественных прав на земельный участок в границах территории объектов культурного наследия | Площадь обременения земельного участка | Условия снятия ограничений для планируемого градостроительного освоения земельного участка в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия |
| 1 | ЗУ 1 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 2251 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 2 | ЗУ2 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 1765 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 3 | ЗУ3 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 4554 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 4 | ЗУ4 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 2089 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 5 | ЗУ5 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 353 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 6 | ЗУ6 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 4524 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 7 | ЗУ7 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 1945 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 8 | ЗУ8 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 2060 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 9 | ЗУ9 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 647 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 10 | ЗУ10 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 426 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 11 | ЗУ11 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 409 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 12 | ЗУ12 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 4454 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 13 | ЗУ13 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 257 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 14 | ЗУ14 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 202 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 15 | ЗУ15 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 187 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 16 | ЗУ16 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 623 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 17 | ЗУ17 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 227 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 18 | ЗУ18 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 409 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 19 | ЗУ19 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 606 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |
| 20 | ЗУ20 | Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв. | 80 | Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя города между Еленинской, Калиновской, Марьинской улицами и вспольем», XVIII-XIX вв.\* |

\* Так как разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада между бывшими Царевской и Власьевской улицами, XIV-XVIII вв.» включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации до начала строительства объекта капитального строительства либо линейного объекта необходимо подготовить и направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия Костромской области для согласования план (раздел) проведения спасательных археологических полевых работ, проект обеспечения сохранности, (раздела об обеспечении сохранности) объекта культурного наследия (памятников архитектуры). Планом (разделом) необходимо предусмотреть проведение мероприятий по сохранению объекта археологического наследия. Реализация плана (раздела) проведения мероприятий по сохранению памятника археологии проводится до начала строительства объекта специалистом-археологом, имеющим полномочия на проведение археологических полевых работ на основании разрешения (открытого листа) Минкультуры России и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденное Отделением историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 года № 32).

# 4. Проектные решения

Цели выполнения проекта межевания территории:

- установление границ застроенных земельных участков;

- установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами;

- установления границ территорий общего пользования.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим и планируемым размещением зданий и строений (Лист 2, Том 2, Часть 1.2).

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с проектом планировки территории. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Присвоение адреса земельным участкам, образуемым путем разделения существующего земельного участка, 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.

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 участков в соответствии с 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.

Проектом межевания территории определены площади и границы образуемых земельных участков. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с проектом планировки данной территории (с учетом положений, установленных пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В результате разработки проекта межевания образовано 20 земельных участков.

**4.1 Перечень земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель, подлежащих изъятию**

Обоснованием для резервирования и изъятия земельных участков являются положения Генерального плана города Костромы. Для увеличения пропускной способности автотранспорта по улице Калиновской, улице Ленина и нового направления проспекта Рабочего Генеральным планом города Костромы предусматривается круговая транспортная развязка с регулируемым автомобильным движением.

Улица Калиновская и улица Ленина – магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения, улица Маяковского – улица местного значения (улица в жилой застройке).

По периметру квартала установлены красные линии.

Проектом планировки территории предложено отменить существующие красные линии и установить новые по периметру существующих земельных участков по улицам Ленина и Маяковского. Красные линии по улице Калиновской установлены с учетом возможности реконструкции дорожного полотна.

В границах резервируемых земель подлежат изъятию земельные участки с уловными номерами: ЗУ17, ЗУ18, ЗУ19, ЗУ20 и земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:040408:503, 44:27:040408:504, 44:27:040408:505, 44:27:040408:506.