



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

пл. Конституции, 2, г. Кострома, 156005 Тел. (4942) 22-27-77

E-mail: cg@gradkostroma.ru

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации
города Костромы

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Ленина, Новый Быт, Рабочей 3-й, Рабочей 11-й**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

2022 год

Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>
1. Текстовая часть	
1.1	Общие данные
1.2	Нормативная база
1.3	Проектные решения
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы их образования
1.5	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд и возможные способы образования
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков
1.7.	Перечень координат характерных точек границ территорий
2. Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории

1. Текстовая часть

1.1. Общие 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 генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенного пункта города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:040311 и охватывает территорию 4,5 гектар.

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

- зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4;
- зоне объектов дошкольного, начального и среднего общего образования Ж-6.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны установлены согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры России № 418, Министерства регионального развития России от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»). Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 утверждены предмет охраны, границы территории и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области и территория проекта межевания территории в утвержденные границы исторического поселения федерального значения городской округ город Кострома не входит.

Разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы Администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 и вне границ зон с особыми условиями использования территории в соответствии со схемой границ территорий объектов культурного наследия.

Защитные зоны объектов культурного наследия на разрабатываемую территорию не распространяются в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия».

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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории. Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

1.2. Нормативная база

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 № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территорий и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».
9. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
10. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
11. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 17 октября 2019 года № 1995 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Ленина, Новый Быт, Рабочей 3-й, Рабочей 11-й».

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по всему периметру проектируемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети. Красную линию по улице Ленина, установленную проектом детальной планировки Ленинского района, утвержденную Решением Костромского городского Совета народных депутатов от 25 июля 1991 года № 634 «Об утверждении проекта детальной планировки Ленинского района»

предполагается отменить. Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составляет 3 метра в зоне многоэтажной жилой застройки и 6 метров в зоне объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

В результате разработки проекта межевания территории на разрабатываемой территории образуется 12 земельных участков.

Образование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом, образование земельных участков путем перераспределения допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

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 земельных участках в соответствии с настоящим проектом межевания территории земельных участков отсутствует.

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	3403	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 4	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	4044	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 103	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	1153	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 119,121	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	134	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 2	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	5508	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 11-я, 5	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:040311:2102 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд и возможные способы образования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ6	1225	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ7	1335	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ8	1292	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ9	1043	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ10	149	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ11	115	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ12	771	Костромская область, город Кострома	Образование земельного участка возможно после работ по образованию земельного участка с условным номером :ЗУ5

Градостроительные планы земельных участков на вновь 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 при последующей подготовке градостроительных планов земельных участков устанавливаются в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы.

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 на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248.

1.6. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 3403м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	292865,77	1213658,44
2	292888,80	1213668,37
3	292889,76	1213668,79
4	292892,35	1213669,91
н1	292891,00	1213686,97
5	292889,63	1213689,92
6	292886,86	1213695,87
7	292888,66	1213696,64
8	292891,26	1213697,75
9	292892,34	1213698,20
10	292893,10	1213698,53
11	292898,15	1213700,68
12	292892,48	1213713,38
13	292887,99	1213723,40
14	292885,53	1213728,95
15	292880,84	1213739,47
16	292880,28	1213740,70
17	292877,30	1213747,39
12	292877,26	1213747,48
н2	292871,17	1213748,42
19	292831,93	1213730,28
20	292839,77	1213715,65
1	292865,77	1213658,44
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 4044м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н3	292853,14	1213756,80
14	292854,30	1213766,19
22	292849,83	1213774,96
23	292843,81	1213786,78
24	292841,97	1213790,41
25	292840,93	1213792,43
26	292835,59	1213800,92
н4	292820,28	1213794,73
н5	292819,74	1213795,90
н6	292801,92	1213788,42

н7	292760,65	1213771,21
1	292781,84	1213725,25
н3	292853,14	1213756,80
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 1153м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
26	292835,59	1213800,92
28	292833,30	1213807,88
29	292831,46	1213812,69
30	292826,24	1213824,15
31	292823,80	1213829,52
н8	292788,50	1213814,30
н9	292791,68	1213805,38
н10	292795,00	1213797,44
н6	292801,92	1213788,42
н5	292819,74	1213795,90
н4	292820,28	1213794,73
26	292835,59	1213800,92
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 134м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
32	292802,81	1213720,60
33	292802,40	1213721,52
34	292799,68	1213727,67
35	292799,53	1213728,03
36	292799,28	1213728,59
н11	292785,17	1213722,35
н12	292788,77	1213714,39
32	292802,81	1213720,60
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка 5508м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
8	293014,29	1213713,12
38	292993,63	1213744,52

39	292993,44	1213744,46
40	292986,10	1213741,09
41	292898,75	1213700,96
11	292898,15	1213700,68
10	292893,10	1213698,53
9	292892,34	1213698,20
8	292891,26	1213697,75
7	292888,66	1213696,64
6	292886,86	1213695,87
5	292889,63	1213689,92
н1	292891,00	1213686,97
4	292892,35	1213669,91
42	292895,76	1213662,78
43	292901,19	1213651,40
44	292901,71	1213650,32
45	292902,05	1213650,46
46	292905,84	1213652,14
47	292906,97	1213652,63
48	292914,02	1213655,73
49	292923,32	1213659,83
н13	292926,20	1213658,58
8	293014,29	1213713,12
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка 1225м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н6	292801,92	1213788,42
н10	292795,00	1213797,44
н9	292791,68	1213805,38
н8	292788,50	1213814,30
18	292749,06	1213796,86
н7	292760,65	1213771,21
н6	292801,92	1213788,42
Условный номер земельного участка :3У7		
Площадь земельного участка 1335м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
51	292920,30	1213631,90
52	292829,43	1213589,21
6	292847,59	1213568,36
51	292920,30	1213631,90

Условный номер земельного участка :3У8		
Площадь земельного участка 1292м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
9	292962,85	1213790,94
16	292950,46	1213796,64
56	292924,17	1213784,82
57	292919,03	1213782,92
58	292887,74	1213768,78
15	292874,37	1213763,18
14	292854,30	1213766,19
13	292852,46	1213751,30
12	292877,26	1213747,48
11	292878,75	1213750,22
10	292891,85	1213759,29
9	292962,85	1213790,94
Условный номер земельного участка :3У9		
Площадь земельного участка 1043м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
19	292831,93	1213730,28
н2	292871,17	1213748,42
13	292852,46	1213751,30
н3	292853,14	1213756,80
1	292781,84	1213725,25
2	292788,63	1213710,50
64	292790,70	1213711,44
65	292798,97	1213715,19
66	292814,38	1213722,04
19	292831,93	1213730,28
Условный номер земельного участка :3У10		
Площадь земельного участка 1043м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
67	292813,25	1213725,22
68	292812,80	1213726,20
69	292809,97	1213732,68
70	292809,72	1213733,21
36	292799,28	1213728,59
35	292799,53	1213728,03
34	292799,68	1213727,67
33	292802,40	1213721,52
32	292802,81	1213720,60
67	292813,25	1213725,22

32	292802,81	1213720,60
33	292802,40	1213721,52
34	292799,68	1213727,67
35	292799,53	1213728,03
36	292799,28	1213728,59
n11	292785,17	1213722,35
n12	292788,77	1213714,39
32	292802,81	1213720,60
Условный номер земельного участка :3У10		
Площадь земельного участка 149м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
71	292937,85	1213793,22
72	292926,16	1213788,55
73	292925,77	1213789,56
74	292922,89	1213787,63
56	292924,17	1213784,82
16	292950,46	1213796,64
75	292947,27	1213803,79
76	292942,28	1213802,16
77	292939,79	1213801,10
78	292935,16	1213799,95
79	292935,51	1213799,00
71	292937,85	1213793,22

Условный номер земельного участка :3У11		
Площадь земельного участка 115м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
80	292920,86	1213862,93
17	292917,20	1213871,24
82	292905,45	1213866,04
83	292909,24	1213857,79
84	292915,68	1213860,80
85	292916,18	1213861,04
80	292920,86	1213862,93
Условный номер земельного участка :3У12		
Площадь земельного участка 771м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
8	293014,29	1213713,12
n13	292926,20	1213658,58
86	292940,09	1213652,53
87	292941,25	1213652,01
88	292942,45	1213651,50
7	292942,60	1213651,17
8	293014,29	1213713,12

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	292781,84	1213725,25
2	292788,63	1213710,50
3	292767,80	1213701,04
4	292799,80	1213630,78
5	292814,88	1213606,01
6	292847,59	1213568,36
7	292942,60	1213651,17
8	293014,29	1213713,12
9	292962,85	1213790,94
10	292950,46	1213796,64
11	292917,20	1213871,24
12	292749,06	1213796,86