



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

**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
на пересечении проезда Мичуринцев и улицы Фестивальной**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

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) в том числе 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 44:27:070201.

Проект межевания территории расположен в квартале на пересечении улицы Фестивальной и проездом Мичуринцев и охватывает территорию 5,7 гектар.

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

- зоне среднеэтажной жилой застройки Ж-3;
- зоне размещения учреждений среднего профессионального и высшего образования Д-2.

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 город Кострома» (приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального значения Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы Администрации Костромской области № 837 от 19 декабря 1997 года 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.

Образование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности до её разграничения, а также из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц. Определение местоположения границ земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным

участкам, установленными федеральным законами, техническими регламентами, сводами правил.

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 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
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».
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»
8. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
9. Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
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».

1.3. Проектные решения

Так как часть проекта межевания территории, на пересечении проезда Мичуринцев и улицы Фестивальной от 23 августа 2022 года № 1638 частично реализована подготовлен проект межевания территории в новой редакции.

Проектом межевания территории предполагается внесение изменений в образуемые земельные участки под многоквартирными домами с номерами 9 и 9а расположенными по проезду Мичуринцев в части исключения из их территории земель общего пользования, необходимых для обеспечения доступа к земельному участку с условным номером :ЗУ1.

Красная линия ранее установлена документацией по планировке территории на пересечении проезда Мичуринцев и улицы Фестивальной от 23 августа 2022 года № 1638. Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составит 3 метра.

Настоящим проектом межевания территории на разрабатываемой территории предусмотрено образование 5 земельных участков.

На земельном участке с кадастровым номером 44:27:070201:54 предполагается установление публичного сервитута, а на земельном участке с кадастровым номером 44:27:070201:59 - установление части земельного участка для обеспечения правом прохода (проезда).

1.4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования), в том числе возможные способы образования

№№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Местоположение земельного участка	Способ образования
1	:ЗУ1	2918	Костромская область, город Кострома, проезд Мичуринцев, 3а	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которую не разграничена.
2	:ЗУ2	1054	Костромская область, город Кострома, проезд Мичуринцев, 9а	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которую не разграничена
3	:ЗУ3	2074	Костромская область, город Кострома, проезд Мичуринцев, 9	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которую не разграничена

Площади земельных участков 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.

1.5. 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	Местоположение земельного участка	Способ образования
1	:ЗУ4	1770	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которую не разграничена
2	:ЗУ5	755	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которую не разграничена

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 2918м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н1	289342,53	1218005,28
н2	289342,42	1218013,90
н3	289311,70	1218047,59
н14	289285,51	1218024,84
н17	289281,32	1218021,17
н5	289273,41	1218030,03
6	289263,60	1218021,49
1	289278,63	1218003,91
2	289280,05	1218002,25
3	289283,24	1217998,36
4	289285,64	1217996,01
7	289292,87	1217987,54
8	289305,13	1217974,93
9	289309,57	1217978,50
н10	289314,14	1217982,50
н11	289321,51	1217989,73
н12	289325,98	1217994,23
н13	289328,58	1217991,45
н1	289342,53	1218005,28
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 1054м ²		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
:3У2(1)		
н3	289311,70	1218047,59
н15	289293,19	1218068,28
н16	289267,60	1218044,63
н14	289285,51	1218024,84
н3	289311,70	1218047,59
:3У2(2)		
6	289263,60	1218021,49
н5	289273,41	1218030,03
н20	289267,65	1218036,47
н55	289258,41	1218027,55
6	289263,60	1218021,49
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 2074м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
:3У3(1)		
н16	289267,60	1218044,63
н15	289293,19	1218068,28
н21	289271,00	1218089,72
22	289255,78	1218097,65
23	289236,06	1218079,48
н16	289267,60	1218044,63
:3У3(2)		

н55	289258,41	1218027,55
н20	289267,65	1218036,47
н29	289241,97	1218065,39
н30	289233,97	1218066,23
н31	289227,54	1218065,71
н32	289223,99	1218065,42
н33	289254,48	1218034,58
н34	289256,86	1218031,97
н35	289255,39	1218030,54
н55	289258,41	1218027,55
Условный номер земельного участка		3У4
Площадь земельного участка		1770м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н2	289342,42	1218013,90
н36	289342,37	1218021,83
6	289347,16	1218028,52
7	289304,60	1218077,78
н37	289278,93	1218107,49
н38	289277,67	1218107,24
н39	289262,51	1218103,84
н40	289250,57	1218101,35
н41	289249,30	1218101,02
22	289255,78	1218097,65

н21	289271,00	1218089,72
н15	289293,19	1218068,28
н3	289311,70	1218047,59
н2	289342,42	1218013,90
Условный номер земельного участка		3У5
Площадь земельного участка		755м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н14	289285,51	1218024,84
н16	289267,60	1218044,63
23	289236,06	1218079,48
24	289225,05	1218071,36
42	289180,65	1218047,14
3	289184,96	1218042,70
43	289208,46	1218056,38
н32	289223,99	1218065,42
н31	289227,54	1218065,71
н30	289233,97	1218066,23
н29	289241,97	1218065,39
н20	289267,65	1218036,47
н5	289273,41	1218030,03
н17	289281,32	1218021,17
н14	289285,51	1218024,84

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	289322,74	1217901,22
2	289335,91	1217915,22
3	289345,60	1217928,94
4	289346,07	1217932,45
5	289341,46	1217937,63
6	289344,27	1217940,33
7	289309,57	1217978,50
8	289325,98	1217994,23
9	289328,58	1217991,45
10	289342,53	1218005,28

11	289342,37	1218021,83
12	289347,16	1218028,52
13	289469,46	1218158,94
14	289472,80	1218195,59
15	289372,39	1218283,97
16	289263,64	1218181,81
17	289259,92	1218174,26
18	289251,19	1218166,12
19	289249,95	1218167,52
20	289216,92	1218137,03
21	289212,39	1218131,74
22	289153,41	1218076,19
23	289182,80	1218044,72
24	289223,98	1218006,24