



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 проездом Давыдовским 4-м, улицей Сутырина,
проездом Давыдовским 3-м, улицей Сутырина**

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>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1	Общие данные	4
1.2	Нормативная база	4
1.3	Проектные решения	5
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы их образования	5
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	6
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	7
1.7	Перечень координат характерных точек границ территорий	8
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	9

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 проекта межевания ограничена проездом Давыдовским 4-м, улицей Сутырина, проездом Давыдовским 3-м, улицей Сутырина расположена на землях населенного пункта города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:070236 и охватывает территорию 0,6 гектара.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной жилой застройки Ж-1, которая выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

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 Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «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».

Определение местоположения границ земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями установленными федеральными законами, техническими регламентами, сводами правил.

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 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 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
10. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
11. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области».
12. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
14. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
15. Постановление Администрации города Костромы от 28 октября 2020 года № 2051 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проездом Давыдовским 4-м, улицей Сутырина, проездом Давыдовским 3-м, улицей Сутырина».

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предполагается установление красных линии по улице всему периметру разрабатываемой территории и определение площади и границы образуемых земельных участков. 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.

В результате разработки проекта межевания территории на разрабатываемой территории образуется 4 земельных участков.

Земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:070236:4, 44:27:070236:32, 44:27:070236:39 подлежат уточнению.

Предусмотрено планирование к резервированию и изъятию для муниципальных нужд земельного участка с условным номером :ЗУ3. Резервирование предложено для формирования единой линии улично-дорожной сети и соблюдения единой ширины по улице Сутырина. Реализация положений по резервированию и изъятию возможна после утверждения проекта планировки территории, в основу разработки которого будет принято проектное решение формирования красной линии в настоящем проекте межевания территории

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть включает в себя вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. Проект планировки территории в границах образуемых в соответствии с настоящим проектом межевания территории земельных участков отсутствует.

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.

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

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	554	Костромская область, город Кострома, проезд Давыдовский 4-й, 6	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	1203	Костромская область, город Кострома, проезд Давыдовский 3-й, 1а	Земельный участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:070236:38 на земельные участки с условными номерами :ЗУ2 и :ЗУ3. Участок с условным номером :ЗУ3 предусмотрен для планирования к резервированию и изъятию для муниципальных нужд

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

Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ3	83	Костромская область, город Кострома,	Земельный участок образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:070236:38. Участок с условным номером :ЗУ3 предусмотрен для планирования к резервированию и изъятию для муниципальных нужд
:ЗУ4	606	Костромская область, город Кострома,	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые 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 :ЗУ1		
Площадь земельного участка 554м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288061,13	1217291,44
26	288062,92	1217292,84
25	288065,77	1217294,98
24	288072,28	1217299,50

23	288072,57	1217299,11
22	288074,06	1217300,23
21	288073,81	1217300,58
20	288074,66	1217301,19
19	288076,50	1217302,50
3	288058,57	1217327,29
4	288044,24	1217315,96
4	288045,72	1217313,95
3	288051,83	1217305,65
2	288053,18	1217303,79

1	288061,13	1217291,44
Условный номер земельного участка		:3У2
Площадь земельного участка		1203м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
7	288080,59	1217268,30
33	288078,30	1217271,31
32	288075,93	1217275,11
31	288073,63	1217278,80
30	288071,84	1217281,92
29	288066,51	1217288,98
28	288066,02	1217289,03
27	288063,13	1217292,45
26	288062,92	1217292,84
25	288065,77	1217294,98
24	288072,28	1217299,50
23	288072,57	1217299,11
22	288074,06	1217300,23
21	288073,81	1217300,58
20	288074,66	1217301,19
19	288076,50	1217302,50
18	288084,44	1217308,65
17	288086,82	1217310,49
16	288094,02	1217315,87
н43	288097,68	1217318,22
15	288099,03	1217319,08
14	288100,31	1217317,03
13	288101,23	1217315,55
12	288100,49	1217315,07
11	288096,30	1217312,26
10	288098,44	1217308,86
9	288100,91	1217310,49
8	288103,37	1217312,13
7	288104,89	1217312,43
н49	288105,26	1217312,61
8	288107,12	1217287,48

7	288080,59	1217268,30
Условный номер земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		83м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
8	288107,12	1217287,48
1	288110,76	1217290,07
2	288109,99	1217294,73
3	288108,95	1217309,20
4	288107,35	1217313,62
н49	288105,26	1217312,61
8	288107,12	1217287,48
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		606м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
8	288103,37	1217312,13
7	288104,89	1217312,43
н49	288105,26	1217312,61
2	288101,81	1217359,02
н45	288076,00	1217340,08
н46	288084,14	1217335,19
н43	288097,68	1217318,22
15	288099,03	1217319,08
13	288101,23	1217315,55
8	288103,37	1217312,13
1	288094,89	1217330,64
2	288094,32	1217335,70
3	288091,85	1217335,43
4	288092,36	1217330,36
1	288094,89	1217330,64

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288107,12	1217287,48
2	288101,81	1217359,02

3	288058,57	1217327,29
4	288044,24	1217315,96
5	288012,66	1217293,27
6	288048,90	1217244,55
7	288080,59	1217268,30