



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
по улице Гагарина, в районе дома 20**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

Внести в документацию по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20, утвержденную постановлением Администрации от 8 июня 2020 года № 997 «Об утверждении документации по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20», с целью приведения документации в соответствие с Федеральным законом от 5 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» («О гаражной амнистии») следующие изменения:

1. Раздел 1 «Текстовая часть» изложить в следующей редакции:

«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.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение города Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений»).

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.

Согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 территория проекта межевания территории в границы исторического поселения федерального значения городской округ город Кострома не входит.

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 за 2023 год.

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. 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».

6. 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».

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. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».

9. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».

10. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».

11. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».

12. Постановление Администрации города Костромы от 8 июня 2020 года № 997 «Об утверждении документации по планировке территории по улице Гагарина, в районе дома 20»;

1.3 Анализ существующего использования

Проект межевания территории расположен в районе дома 20 по улице Гагарина на землях населенного пункта города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:040732 и охватывает территорию 1,6 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне смешанной жилой застройки (Ж-5).

В соответствии со Схемой границ зон с особыми условиями использования территории (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена в зоне с особыми условиями:

- зона подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров;

- зона катастрофического затопления.

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 с учетом данных, полученных с сайта Росреестра.

На разрабатываемой территории образовано 3 земельных участка, границы которых установлены в соответствии с действующим законодательством.

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;

1.3 Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и определения площади и границы образуемых и изменяемых 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 составляет 3 метра

В результате разработки проекта межевания территории на разрабатываемой территории предусмотрено образование 17 земельных участков.

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

№ № п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	28	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 1	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
2	:ЗУ2	28	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 2	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
3	:ЗУ3	28	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 3	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах

4	:ЗУ4	27	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 4	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
5	:ЗУ5	27	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 5	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
6	:ЗУ6	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 6	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
7	:ЗУ7	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 7	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
8	:ЗУ8	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 8	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
9	:ЗУ9	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 9	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
10	:ЗУ10	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 10	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
11	:ЗУ11	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 11	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах

12	:ЗУ12	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гараж26ный потребительский кооператив № 250, бокс 12	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
13	:ЗУ13	26	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 13	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
14	:ЗУ14	28	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250, бокс 14	Образуется путем раздел земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением исходного в измененных границах
15	:ЗУ15	594	Костромская область, город Кострома, улица Гагарина, 20, Гаражный потребительский кооператив № 250	Образуется в 2 этапа: - 1 этап: образование земельных участков с условными номерами :ЗУ1-:ЗУ14 (под гаражными боксами) путем раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:040732:2 с сохранением его в измененных границах; - 2 этап: перераспределение земельного участка кадастровым номером 44:27:040732:2, оставшегося в измененных границах с землями, 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	:ЗУ16	171	Костромская область, город Кострома	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ17	2088	Костромская область, город Кострома	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 координатах поворотных точек границ земельных участков

Координаты характерных точек границы образуемых земельных участков с условными номерами :ЗУ1 - :ЗУ14 определены картометрическим методом с точность 0,6 метра.

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 28м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
n1	289490,13	1215410,64
n2	289489,96	1215415,02
n3	289483,47	1215414,82
n4	289483,64	1215410,45
n1	289490,13	1215410,64
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 28м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
n2	289489,96	1215415,02
n5	289489,80	1215419,39
n6	289483,30	1215419,19
n3	289483,47	1215414,82
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 28м^2		
Обозначение	Координаты, м	
	X	Y

характерных точек границы	X	Y
n7	289487,39	1215438,50
n8	289486,93	1215442,58
n9	289480,17	1215441,68
n10	289480,61	1215437,61
n7	289487,39	1215438,50
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 27м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
n8	289486,93	1215442,58
n11	289486,49	1215446,47
n12	289479,74	1215445,58
n9	289480,17	1215441,68
Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 27м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
n11	289486,49	1215446,47
n13	289486,05	1215450,35

<i>n14</i>	289479,32	1215449,47
<i>n12</i>	289479,74	1215445,58
<i>n11</i>	289486,49	1215446,47
Условный номер земельного участка		<u>:3У6</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n13</i>	289486,05	1215450,35
<i>n15</i>	289485,61	1215454,23
<i>n16</i>	289478,90	1215453,34
<i>n14</i>	289479,32	1215449,47
<i>n13</i>	289486,05	1215450,35
Условный номер земельного участка		<u>:3У7</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n15</i>	289485,61	1215454,23
<i>n17</i>	289485,17	1215458,10
<i>n18</i>	289478,48	1215457,22
<i>n16</i>	289478,90	1215453,34
<i>n15</i>	289485,61	1215454,23
Условный номер земельного участка		<u>:3У8</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n17</i>	289485,17	1215458,10
<i>n19</i>	289484,73	1215462,00
<i>n20</i>	289478,05	1215461,11
<i>n18</i>	289478,48	1215457,22
<i>n17</i>	289485,17	1215458,10
Условный номер земельного участка		<u>:3У9</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n19</i>	289484,73	1215462,00
<i>n21</i>	289484,29	1215465,86
<i>n22</i>	289477,63	1215464,99

<i>n20</i>	289478,05	1215461,11
<i>n19</i>	289484,73	1215462,00
Условный номер земельного участка		<u>:3У10</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n21</i>	289484,29	1215465,86
<i>n23</i>	289483,85	1215469,75
<i>n24</i>	289477,21	1215468,88
<i>n22</i>	289477,63	1215464,99
<i>n21</i>	289484,29	1215465,86
Условный номер земельного участка		<u>:3У11</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n23</i>	289483,85	1215469,75
<i>n25</i>	289483,41	1215473,64
<i>n26</i>	289476,78	1215472,82
<i>n24</i>	289477,21	1215468,88
<i>n23</i>	289483,85	1215469,75
Условный номер земельного участка		<u>:3У12</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n25</i>	289483,41	1215473,64
<i>n27</i>	289482,96	1215477,55
<i>n28</i>	289476,36	1215476,71
<i>n26</i>	289476,78	1215472,82
<i>n25</i>	289483,41	1215473,64
Условный номер земельного участка		<u>:3У13</u>
Площадь земельного участка		<u>26м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>n27</i>	289482,96	1215477,55
<i>n29</i>	289482,53	1215481,38
<i>n30</i>	289475,93	1215480,66
<i>n28</i>	289476,36	1215476,71

<i>н27</i>	289482,96	1215477,55
Условный номер земельного участка <u>:3У14</u>		
Площадь земельного участка <u>28м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
<i>н29</i>	289482,53	1215481,38
<i>н31</i>	289482,05	1215485,61
<i>н32</i>	289475,46	1215484,93
<i>1</i>	289475,49	1215484,69
<i>н30</i>	289475,93	1215480,66
Условный номер земельного участка <u>:3У15</u>		
Площадь земельного участка <u>594м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
<i>н33</i>	289495,74	1215410,56
<i>2</i>	289485,99	1215494,11
<i>2</i>	289476,43	1215491,28
<i>3</i>	289476,67	1215487,61
<i>4</i>	289475,19	1215487,42
<i>н32</i>	289475,46	1215484,93
<i>н31</i>	289482,05	1215485,61
<i>н29</i>	289482,53	1215481,38
<i>н27</i>	289482,96	1215477,55
<i>н25</i>	289483,41	1215473,64
<i>н23</i>	289483,85	1215469,75
<i>н21</i>	289484,29	1215465,86
<i>н19</i>	289484,73	1215462,00
<i>н17</i>	289485,17	1215458,10
<i>н15</i>	289485,61	1215454,23
<i>н13</i>	289486,05	1215450,35
<i>н11</i>	289486,49	1215446,47
<i>н8</i>	289486,93	1215442,58
<i>н7</i>	289487,39	1215438,50
<i>н10</i>	289480,61	1215437,61
<i>5</i>	289480,63	1215437,42
<i>6</i>	289481,36	1215437,51
<i>7</i>	289482,81	1215409,90
<i>н33</i>	289495,74	1215410,56
<i>н1</i>	289490,13	1215410,64
<i>н2</i>	289489,96	1215415,02
<i>н3</i>	289483,47	1215414,82

<i>н4</i>	289483,64	1215410,45
<i>н1</i>	289490,13	1215410,64
<i>н2</i>	289489,96	1215415,02
<i>н5</i>	289489,80	1215419,39
<i>н6</i>	289483,30	1215419,19
<i>н3</i>	289483,47	1215414,82
<i>н2</i>	289489,96	1215415,02
Условный номер земельного участка <u>:3У16</u>		
Площадь земельного участка <u>171м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
<i>1</i>	289497,19	1215398,14
<i>н33</i>	289495,74	1215410,56
<i>7</i>	289482,81	1215409,90
<i>13</i>	289482,86	1215407,98
<i>14</i>	289483,28	1215403,82
<i>15</i>	289483,49	1215396,65
Условный номер земельного участка <u>:3У17</u>		
Площадь земельного участка <u>2088м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
<i>3</i>	289434,48	1215478,86
<i>2</i>	289476,43	1215491,28
<i>2</i>	289485,99	1215494,11
<i>9</i>	289484,73	1215503,95
<i>16</i>	289469,99	1215499,19
<i>10</i>	289450,61	1215492,93
<i>11</i>	289434,73	1215488,43
<i>12</i>	289429,74	1215487,27
<i>13</i>	289363,75	1215477,47
<i>13</i>	289363,75	1215477,47
<i>22</i>	289329,85	1215476,23
<i>14</i>	289318,59	1215475,82
<i>8</i>	289320,74	1215455,60
<i>7</i>	289337,64	1215457,42
<i>6</i>	289379,06	1215470,45
<i>5</i>	289385,82	1215471,63
<i>4</i>	289387,02	1215464,80
<i>3</i>	289434,48	1215478,86

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>1</i>	<i>289497,19</i>	<i>1215398,14</i>
<i>2</i>	<i>289485,99</i>	<i>1215494,11</i>
<i>3</i>	<i>289484,73</i>	<i>1215503,95</i>
<i>4</i>	<i>289469,99</i>	<i>1215499,19</i>
<i>5</i>	<i>289450,61</i>	<i>1215492,93</i>
<i>6</i>	<i>289434,73</i>	<i>1215488,43</i>
<i>7</i>	<i>289429,74</i>	<i>1215487,27</i>
<i>8</i>	<i>289363,75</i>	<i>1215477,47</i>
<i>10</i>	<i>289318,59</i>	<i>1215475,82</i>
<i>11</i>	<i>289326,44</i>	<i>1215402,07</i>
<i>12</i>	<i>289389,97</i>	<i>1215408,70</i>
<i>13</i>	<i>289410,22</i>	<i>1215403,43</i>
<i>14</i>	<i>289432,49</i>	<i>1215390,69</i>
<i>15</i>	<i>289452,09</i>	<i>1215393,24</i>
<i>16</i>	<i>289483,49</i>	<i>1215396,65</i>

Раздел 2. «Графическая часть» чертеж межевания территории изложить в новой редакции: