



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

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

E-mail: [cg@gradkostroma.ru](mailto:cg@gradkostroma.ru)

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города  
Костромы

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным,  
улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Основная часть

2021 год



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 улицей Красная Маевка, проездом Торфяным,

улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Основная часть


Директор \_\_\_\_\_ А.В.Храмов

Начальник отдела  
кадастровых работ \_\_\_\_\_ Е.Н.Миличенко

2021 год

## Состав проектной документации

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Том 1 Основная часть	Текстовая часть	9
	Графическая часть	1
Том 2 Материалы по обоснованию	Текстовая часть	4
	Графическая часть	4

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м				
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект межевания территории		Стадия	Лист	Листов
Директор	Храмов А.В.			09.2021	П			2	10	
Нач. отдела	Миличенко Е.Н.			09.2021						
Разработал	Загрядская Н.А.			09.2021						
						Основная часть				

## Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1	Общие данные	1
1.2	Нормативная база	6
1.3	Проектные решения	7
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы образования	7
1.5	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	
1.6	Перечень координат характерных точек границ территорий	8
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	10

## 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 схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Территория проекта межевания ограничена улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м, расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:050559.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной, индивидуальной 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 образуемых и уточняемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральным законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

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.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности до её разграничения, а также из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с мая 2013 года по ноябрь 2018 года.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

## 1.2 Нормативна 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 06 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» Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 8 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
- 9 Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
- 10 Закон Костромской области от 07 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области».
- 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»
- 14 Постановление Администрации города Костромы от 15 сентября 2021 года № 1634 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м».
- 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
- 16 ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам.
- 17 ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

### 1.3 Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по всему периметру разрабатываемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий. Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 м в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуется 3 земельных участков.

Земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:050559:2, 44:27:050559:3, 44:27:050559:5, 44:27:050559:9 подлежат уточнению границ.

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

Таблица 1

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	688	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной, 13/186	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050559:1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	702	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 42	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050559:6 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	1024	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной, 3	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным исключением сведений из государственного реестра недвижимости земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:050559:31 и 44:27:050559:5 по решению Ленинского районного суда от 5 декабря 2017 года по гражданскому делу 2-1704/2017.

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.

						ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ограниченной улицей Красная Маевка, проездом Торфяным, улицей Торфяной, проездом Торфяным 2-м	Лист 7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		



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

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемых земельных участках, (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 2

Таблица 2

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) объекта	Наименование/назначение ОКС, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной, 13/186	Здание (жилой дом)	44:27:050559:32
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 42	Здание (жилой дом)	44:27:050559:28
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной, 3	Многоквартирный дом	44:27:050559:15

### 1.5 Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 688м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
9	294762,24	1216329,40
10	294743,69	1216354,17
н31	294724,82	1216340,02
4	294725,17	1216339,61
1	294744,41	1216317,17
9	294762,24	1216329,40
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 702м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
6	294625,40	1216237,49
5	294631,31	1216241,80
4	294649,02	1216255,76

14	294648,27	1216257,40
13	294645,97	1216260,32
14	294634,75	1216274,23
15	294611,30	1216255,92
6	294625,40	1216237,49
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 1024м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
5	294654,66	1216248,50
4	294668,53	1216259,74
3	294679,55	1216268,75
н21	294680,58	1216269,52
н20	294665,22	1216287,44
4	294664,70	1216287,06
13	294660,36	1216292,86
14	294634,75	1216274,23
13	294645,97	1216260,32
14	294648,27	1216257,40
4	294649,02	1216255,76
5	294654,66	1216248,50

## 1.6 Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	294647,05	1216209,14
2	294671,90	1216228,88
3	294684,98	1216240,15
4	294702,99	1216254,80
5	294720,96	1216268,74
6	294739,49	1216282,39
7	294758,45	1216296,12
8	294776,83	1216309,80
9	294762,24	1216329,40
10	294743,69	1216354,17
11	294708,44	1216327,73
12	294677,08	1216304,24
13	294660,36	1216292,86
14	294634,75	1216274,23
15	294611,30	1216255,92