

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Заволжской, Безводной,
функциональной зоной малоэтажной жилой застройки

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ 2021г. № _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Заволжской, Безводной,
функциональной зоной малоэтажной жилой застройки**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

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 и возможные способы их 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

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.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне смешанной жилой застройки Ж-5, которая выделяется с целью развития жилых районов с размещением жилых домов различной этажности, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, 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 решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 8 декабря 2011 года № 294, от 31 мая 2012 года № 54, от 18 декабря 2014 года № 248, от 9 февраля 2018 года № 21).

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».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, 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.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:080509.

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 июля 2010 года по май 2016 года.

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 № 418 от 29 июля 2010 года «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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
12. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО "О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области".
13. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
14. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
15. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
16. Постановление Администрации города Костромы от 6 ноября 2019 года № 2142 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Заволжской, Безводной, функциональной зоной малоэтажной жилой застройки».
17. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
18. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам.
19. ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации.

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предполагается установление красных линий по всему периметру разрабатываемой территории и определение площади и границ 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 составляет 3 метра.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуется 8 земельных участков.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, 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) и возможные способы их образования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	2017	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 56	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:18 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	2482	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 60	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:19 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	1783	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 50	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	1312	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 48	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:16 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	1503	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 54	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:17 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ6	2542	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 64	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:113 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ7	2424	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 62	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка 44:27:080509:4 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

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.

1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

№п /п	Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ8	1845	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 объектов недвижимого имущества 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 2017м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
15	288376,32	1211783,98
12	288386,36	1211794,86
11	288386,69	1211794,57
10	288388,64	1211792,82

9	288392,31	1211789,51
20	288393,60	1211791,32
21	288400,71	1211800,40
22	288411,66	1211814,36
н46	288380,64	1211842,20
17	288353,20	1211811,40
18	288350,80	1211808,51
н47	288347,51	1211804,87
12	288362,92	1211785,50
13	288369,95	1211790,47
14	288375,57	1211783,38

15	288376,32	1211783,98
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 2482м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н47	288347,51	1211804,87
18	288350,80	1211808,51
17	288353,20	1211811,40
н46	288380,64	1211842,20
5	288368,91	1211852,73
6	288365,07	1211856,27
25	288358,33	1211861,80
24	288357,26	1211862,76
23	288339,63	1211875,55
10	288339,48	1211875,66
19	288337,98	1211876,75
18	288335,61	1211874,20
17	288330,77	1211869,02
16	288322,71	1211860,40
15	288316,39	1211853,64
н52	288311,85	1211848,78
10	288317,84	1211840,24
11	288337,09	1211818,36
н47	288347,51	1211804,87
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 1783м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н48	288484,91	1211802,45
н49	288445,41	1211837,52
н39	288421,27	1211813,13
н40	288464,50	1211778,29
н48	288484,91	1211802,45
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 1312м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н50	288497,69	1211751,57
3	288517,21	1211773,78
н48	288484,91	1211802,45
н40	288464,50	1211778,29
н50	288497,69	1211751,57

Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка 1503м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288384,56	1211846,22
2	288387,69	1211849,68
3	288406,02	1211869,81
4	288407,07	1211870,98
4	288407,37	1211871,29
н69	288440,91	1211841,51
н70	288416,78	1211817,17
1	288384,56	1211846,22
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка 2542м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н52	288311,85	1211848,78
14	288313,87	1211850,94
15	288316,39	1211853,64
16	288322,71	1211860,40
17	288330,77	1211869,02
18	288335,61	1211874,20
19	288337,98	1211876,75
22	288336,23	1211878,02
21	288334,80	1211879,20
20	288334,06	1211879,83
19	288330,98	1211882,41
18	288330,10	1211883,16
25	288331,12	1211884,34
17	288336,48	1211890,59
27	288338,41	1211892,86
28	288339,82	1211894,51
16	288342,00	1211897,06
15	288350,21	1211906,63
14	288354,00	1211911,07
13	288355,05	1211912,29
12	288355,79	1211913,16
6	288356,51	1211913,97
2	288355,91	1211914,23
н7	288321,27	1211928,83
8	288293,22	1211899,51
9	288307,15	1211855,52
н52	288311,85	1211848,78
Условный номер земельного участка :3У7		

Площадь земельного участка <u>2424м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288384,56	1211846,22
2	288387,69	1211849,68
3	288406,02	1211869,81
4	288407,07	1211870,98
4	288407,37	1211871,29
5	288362,48	1211910,00
6	288356,51	1211913,97
12	288355,79	1211913,16
13	288355,05	1211912,29
14	288354,00	1211911,07
15	288350,21	1211906,63
16	288342,00	1211897,06
28	288339,82	1211894,51
27	288338,41	1211892,86
17	288336,48	1211890,59
25	288331,12	1211884,34
18	288330,10	1211883,16
19	288330,98	1211882,41
20	288334,06	1211879,83
21	288334,80	1211879,20
22	288336,23	1211878,02
19	288337,98	1211876,75
10	288339,48	1211875,66
23	288339,63	1211875,55
24	288357,26	1211862,76
25	288358,33	1211861,80
26	288362,68	1211867,03
27	288373,98	1211857,76
1	288384,56	1211846,22

Условный номер земельного участка :3У8		
Площадь земельного участка <u>1845м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н50	288497,69	1211751,57
н40	288464,50	1211778,29
н39	288421,27	1211813,13
н49	288445,41	1211837,52
н69	288440,91	1211841,51
н70	288416,78	1211817,17
1	288384,56	1211846,22
27	288373,98	1211857,76
26	288362,68	1211867,03
25	288358,33	1211861,80
6	288365,07	1211856,27
5	288368,91	1211852,73
н46	288380,64	1211842,20
22	288411,66	1211814,36
21	288400,71	1211800,40
20	288393,60	1211791,32
9	288392,31	1211789,51
8	288403,45	1211779,49
7	288404,18	1211780,38
6	288410,95	1211774,50
3	288414,48	1211778,22
2	288411,18	1211787,49
1	288411,96	1211790,40
25	288420,43	1211800,87
24	288422,63	1211803,60
10	288460,42	1211773,46
7	288493,57	1211747,17
н50	288497,69	1211751,57

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	288446,01	1211694,63
2	288517,21	1211773,78
3	288362,48	1211910,00
4	288356,51	1211913,97
5	288321,27	1211928,83
6	288293,22	1211899,51
7	288307,15	1211855,52
8	288351,87	1211791,38
9	288334,21	1211776,71