

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ
ДРОВЯНОЙ, ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНОЙ Р-2 «ЗОНА НАБНРЕЖНЫХ»,
ВНУТРИКВАРТАЛЬНЫМ ПРОЕЗДОМ, МЕЖДУ ДОМАМИ №16 И №18 ПО УЛИЦЕ
ДРОВЯНОЙ

Том 2. Материалы по обоснованию

Кострома
2025 год

Содержание материалов по обоснованию проекта межевания:

Текстовая часть:

1. Сведения о существующих земельных участках.....	4
2. Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на образуемых земельных участках.....	11

Графическая часть:

1. Фрагмент карты градостроительного зонирования города Костромы	8
2. Чертеж границ существующих земельных участков	9
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	10

Приложения:

1. Постановление Администрации города Костромы от 16.06.20258 г. № 1171.	15
2. Постановление Администрации Костромской области от 04.03.2024 г. № 69-а....	

1. Сведения о существующих земельных участках.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, на рассматриваемой территории учтено 26 земельных участков, в том числе:

-26 земельных участка, права на которые зарегистрированы;

Границы 26 земельных участков установлены в соответствии с требованиями действующего земельного законодательства.

Сведения обо всех учтенных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка	Примечание
1	44:27:070609:276	Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д. 18	1412	Одноквартирный (индивидуальный) жилой дом	
2	44:27:070609:277	Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д. 18	779	Одноквартирный (индивидуальный) жилой дом	
3	44:27:070609:1	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г Кострома, ул Дровяная	1405	для эксплуатации индивидуального жилого дома	
4	44:27:070609:268	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир зу с кн 44:27:070609:45. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная.	461	для эксплуатации индивидуального жилого дома, дома индивидуальной жилой застройки	
5	44:27:070609:267	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир зу с кн 44:27:070609:45.	211	для эксплуатации индивидуального жилого дома, дома индивидуальной жилой застройки	

		Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная.			
6	44:27:070609:269	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир зу с кн 44:27:070609:45. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная	1031	Индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство	
7	44:27:070609:45	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.22.	200	индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство	
8	44:27:070609:270	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир зу с кн 44:27:070609:45. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная.	536	Для индивидуального жилищного строительства, индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство	
9	44:27:070610:20	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.24.	1819	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	
10	44:27:070610:23	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.	1327	Для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного	

		Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.26.		хозяйства	
11	44:27:070610:24	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, р-н Костромской, г. Кострома, ул. Дровяная, дом 26а.	946	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	
12	44:27:070610:22	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.28.	1574	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	
13	44:27:070610:25	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.46.	509	Для индивидуального жилищного строительства	
14	44:27:070610:63	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д. 44.	1067	дома индивидуальной жилой застройки	
15	44:27:070610:45	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская	578	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	

		область, р-н Костромской, г Кострома, ул Дровяная, д 30.			
16	44:27:070610:44	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, р-н Костромской, г Кострома, ул Дровяная, д 30.	537	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	
17	44:27:070610:21	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл, г Кострома, ул Дровяная, д 42.	700	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	
18	44:27:070610:61	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, в районе дома 42.	84	для эксплуатации индивидуального жилого дома	
19	44:27:070610:16	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.32.	1800	Для индивидуального жилищного строительства	
20	44:27:070610:55	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул.	600	для эксплуатации индивидуального жилого дома	

		Дровяная, д.40.			
21	44:27:070610:7	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Костромская, г. Кострома, ул. Дровяная, дом 32а.	837	для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства	
22	44:27:070610:56	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.38б.	645	для эксплуатации индивидуального жилого дома	
23	44:27:070610:8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Дровяная, д.34.	710	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	
24	44:27:070610:13	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская область, г. Кострома, ул. Дровяная, д.34	304	для эксплуатации индивидуального жилого дома	
25	44:27:070610:17	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл. , г. Кострома, ул. Дровяная, д. 38а.	644	для эксплуатации индивидуального жилого дома	
26	44:27:070610:15	Местоположение установлено	1169	для продолжения строительства	

		относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.36.		индивидуального жилого дома	
--	--	---	--	--------------------------------	--

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

Таблица 2

№ п/п	Обозначение ЗУ	Адрес (местоположение) объекта	Наименование/назначени е объекта капитального строительства, расположенного на ЗУ	К№ ОКС (при наличии)
1	:ЗУ1	156009, Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 38а	Жилой дом	44:27:070610:30
3	:ЗУ2	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 38б	Жилой дом Баня	44:27:070610:57 44:27:070610:275
4	:ЗУ3	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 40	Жилой дом	44:27:070610:60
5	:ЗУ4	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 42	Жилой дом	44:27:070610:49
6	:ЗУ5	Костромская обл, г Кострома, ул Дровяная, д 44	Жилой дом	44:27:070610:58
7	:ЗУ6	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 46	Индивидуальный жилой дом	44:27:070610:59
8	:ЗУ7	Костромская обл., г. Кострома, ул. Дровяная, д.26а	Жилой дом	44:27:070610:34
9	:ЗУ8	Костромская область, г. Кострома, ул. Дровяная, д. 26	Жилой дом	44:27:070610:31
10	:ЗУ9	Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Дровяная, 48	Индивидуальный жилой дом	44:27:070609:266
11	:ЗУ10	Костромская область,	Жилой дом	44:27:070609:50

		г. Кострома, ул. Дровяная, д 20	Баня	44:27:070609:263
12	:3У12	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 18	Жилой дом	44:27:070609:33
13	:3У13	Костромская область, г Кострома, ул Дровяная, д 32а	Индивидуальный жилой дом	44:27:070610:276

В административном отношении проектируемая территория расположена по адресу: г.Кострома, ул.Дровяная.

Проектируемый объект расположен в границах кадастровых кварталов: 44:27:070606, 44:27:070610, границы которых установлены в соответствии с кадастровым делением территории г.Кострома.

Проект межевания охватывает территорию 4.7 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена в зоне, водоохранная зона прибрежная полоса.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений Росреестра в виде кадастрового плана территории с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с мая 2024 года по октябрь 2024 года.

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

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим размещением зданий и совпадают с красными линиями.

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.

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.

Формирование участков осуществляется из земельных участков находящихся в частной собственности и земель государственная собственность на которые не разграничена. Категория земель: земли населенных пунктов.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, установлены:

– для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)

Проект выполнен в местной системе координат МСК-44 зона 1 (система координат, в которой на данной территории ведется государственный кадастровый учет).

Обоснование определения местоположения границ земельных участков с учетом соблюдения требований к земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

В соответствии с СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» – проездом является – «Подъезд транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов». Категория – второстепенные, скорость движения – 30 км/ч, ширина проезда – 3.50 метра, полоса движения – 1.

Образуемые земельные участки не нарушают нормативную ширину дорог, проездов.

Границы зон с особыми условиями использования территорий

к Правилам землепользования и застройки города Кострома

- Граница городского округа город Кострома
- Граница населенного пункта город Кострома
- Проектная граница населенного пункта город Кострома
- Земли лесного фонда
- Реки, водохранилища, озера, пруды
- Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов
- Границы территории комплексного развития

Зоны с особыми условиями использования территории

- Граница лесопаркового зеленого пояса
- Зона подтопления и территория глубины залегания грунтовых вод до 2-х метров
- Зона катастрофического затопления
- Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса
- Береговая полоса
- Зона затопления, подтопления
- Санитарный разрыв от объектов железнодорожного транспорта
- Санитарно-защитные зоны
- Охранная зона объектов электроснабжения
- Охранная зона объектов газоснабжения

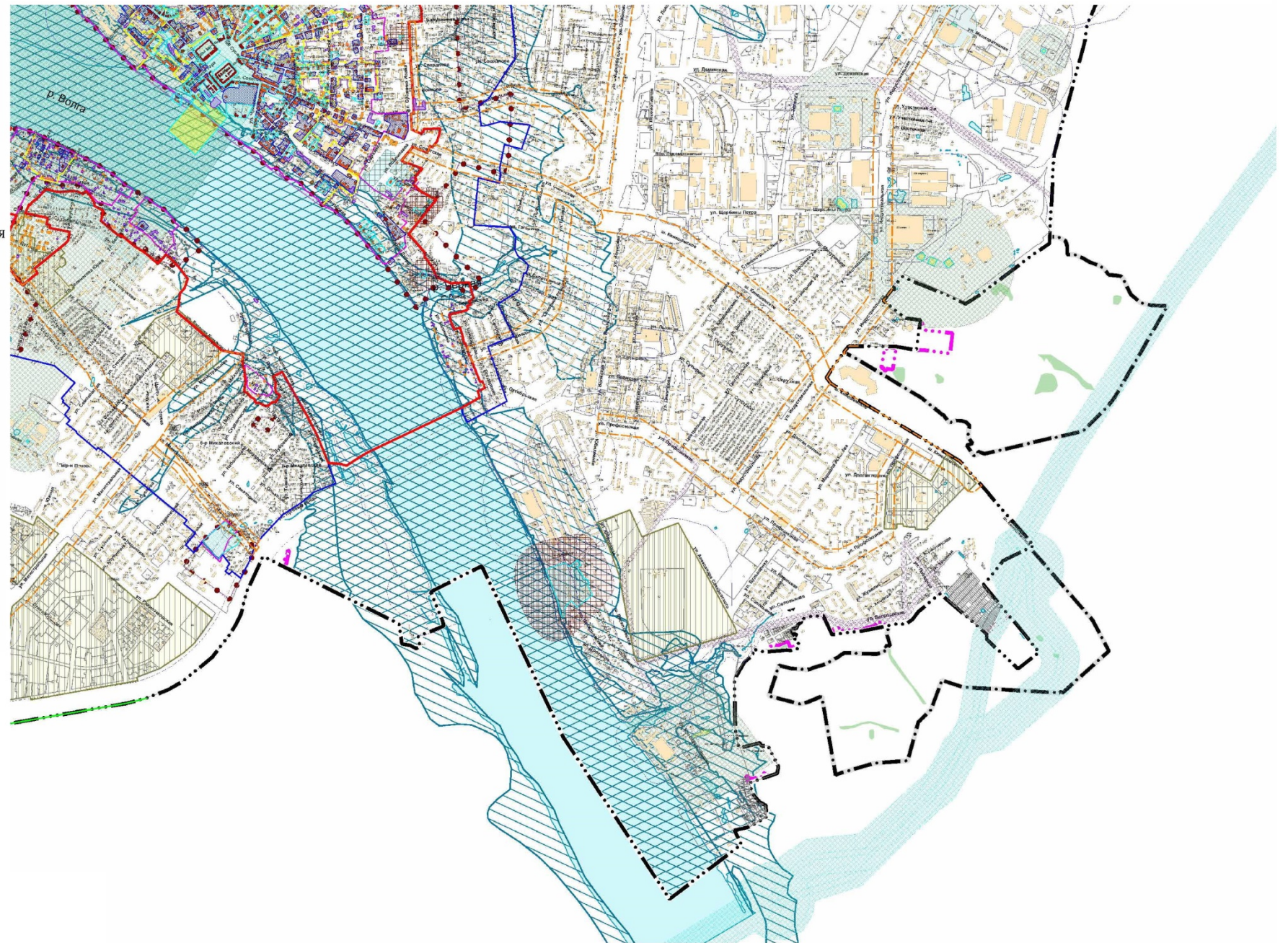
Зоны санитарной охраны объектов водоснабжения

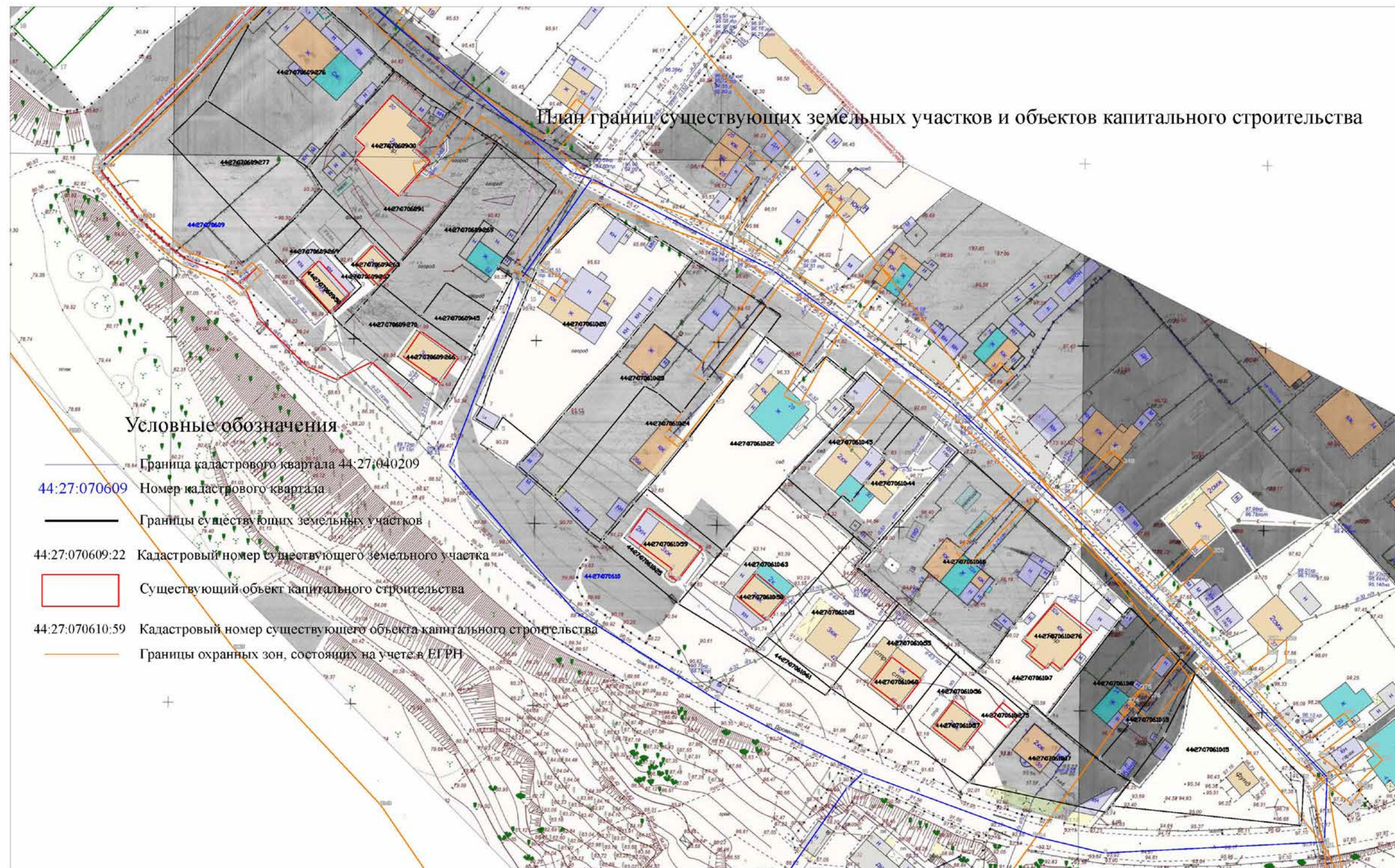
- 1 пояс
- 2 пояс
- 3 пояс

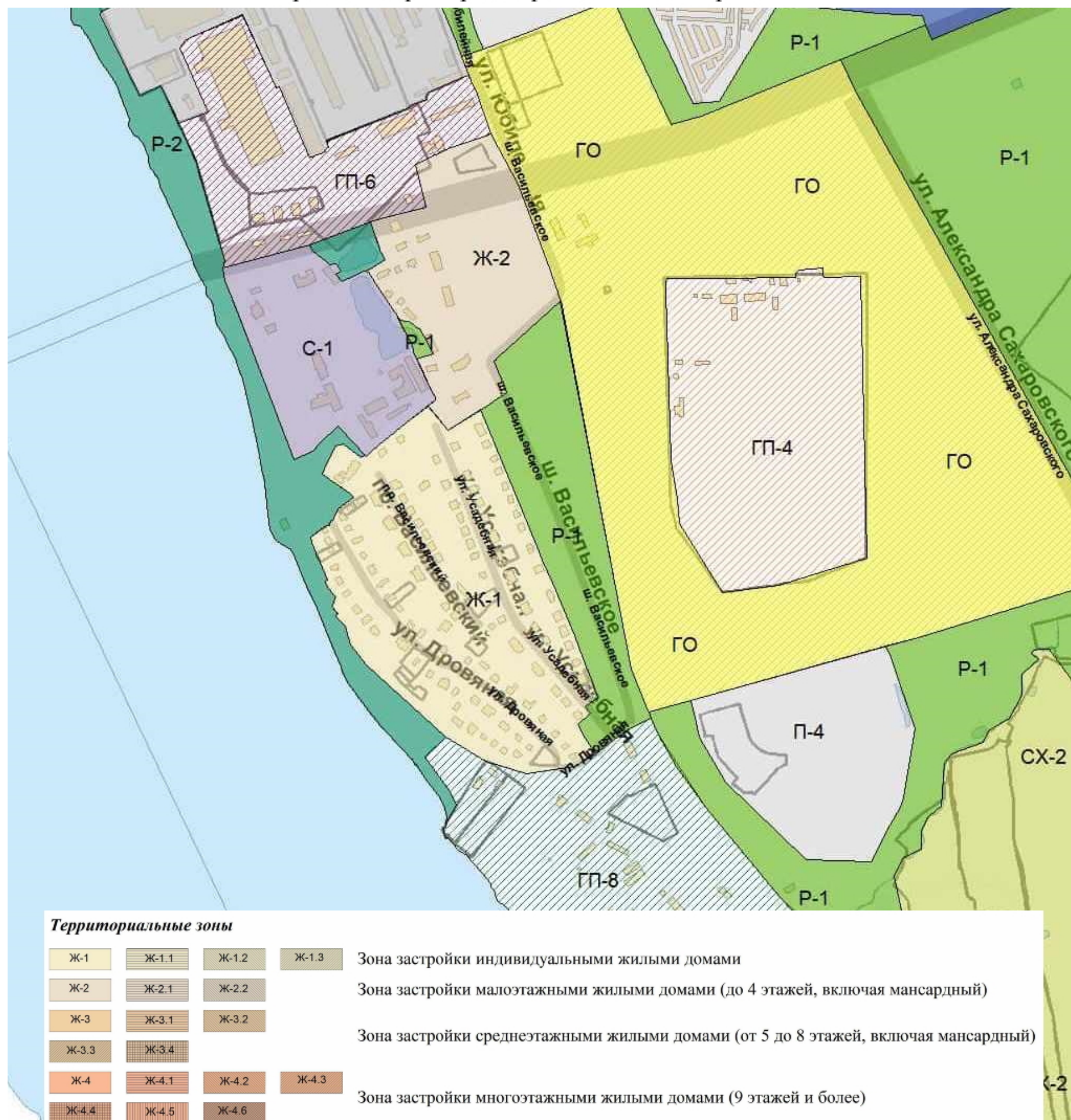
Зоны охраны объектов культурного наследия

- Граница исторического поселения
- Граница территории объектов археологического
- Зона охраны исторической части города Кострома
- Историко-культурная заповедная территория
- Защитные зоны объектов культурного наследия
- Утвержденные границы территории объекта культурного наследия
- Территории объекта культурного наследия, предлагаемые настоящим проектом
- Зоны охраны отдельных объектов культурного наследия
- Границы территории, расположенной за пределами исторического поселения, на которой находятся точки основных видовых раскрытий

- Объекты культурного наследия федерального значения
- Утраченные объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Утраченные объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленный объект культурного наследия
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Утраченные исторически ценные градоформирующие объекты
- Здания исторической застройки (искаженные)
- Здания современной застройки (адаптированные)
- Здания современной застройки (диссонирующие)
- Здания современной застройки (не адаптированные)







ПРИЛОЖЕНИЯ

В. Ю. Кошару



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

8 августа 2018 года

№ 1723

О подготовке документации по планировке территории, ограниченной проспектом Текстильщиков, улицами Спасокукоцкого, Симановского, Комсомольской

Рассмотрев обращение Комова Вячеслава Юрьевича, в целях обеспечения устойчивого развития территории, в соответствии со статьями 41, 41.1, 41.2, 43 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Подготовить документацию по планировке территории, ограниченной проспектом Текстильщиков, улицами Спасокукоцкого, Симановского, Комсомольской, в виде проекта межевания территории (далее – проект межевания территории).
2. Утвердить прилагаемое задание на выполнение инженерных изысканий.
3. Установить срок подготовки проекта межевания территории двенадцать месяцев со дня принятия настоящего постановления.
4. Установить, что предложения физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании проекта межевания территории принимаются в Управлении архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы в течение двух недель со дня публикации настоящего постановления по адресу: Российская Федерация, Костромская область, город Кострома, площадь Конституции, дом 2, кабинет 406, телефон (4942) 42 70 72.
5. Учесть, что финансирование работ по подготовке проекта межевания территории осуществляется за счет средств Комова Вячеслава Юрьевича.
6. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в течение трех дней со дня его подписания и размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исполняющий обязанности главы
Администрации города Костромы

О. В. Болоховец



УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации города Костромы

от « 8 » августа 2018 года № 1423

ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Сведения об объекте инженерных изысканий	Территория, ограниченная проспектом Текстильщиков, улицами Спасокукоцкого, Симановского, Комсомольской.
2.	Основные требования к результатам инженерных изысканий	Результат инженерных изысканий оформляются в виде технического отчета о выполнении инженерных изысканий, состоящего из текстовой и графической частей, а также приложений к нему в текстовой, графической, цифровой и иных формах. Материалы и результаты инженерных изысканий представляются в Управление архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы для размещения в информационных системах на бумажных и электронных носителях в составе и в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 года № 485.
3.	Границы территорий проведения инженерных изысканий	1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены на территории, ограниченной проспектом Текстильщиков, улицами Спасокукоцкого, Симановского, Комсомольской; 2. Инженерно-геологические изыскания выполнены на территории земельного участка кадастровый номер 44:27:040209:44.
4.	Виды инженерных изысканий	1. Инженерно-геодезические изыскания выполнены в мае 2018 года ООО «ИГФ «Земля», свидетельство СРО 01-И-№0254-2-29062012 от 29 июня 2012 года и оформлены в виде технического отчета о выполнении инженерно-геодезических изысканий; 2. Инженерно-геологические изыскания выполнены в мае 2018 года ООО «Промстройизыскания», свидетельство СРО 01-И-№0946-2 от 27 декабря 2011 года и оформлены в виде технического отчета о выполнении инженерно-геологических изысканий; 3. Инженерно-экологических и инженерно-гидрометеорологических изысканий для разработки проекта межевания застроенной территории не требуется, так как квартал смешанной исторической застройки, где расположены объекты жилого, общественно-делового назначения. Размещение высотных зданий и сооружений, а так же объектов, требующих установления санитарно-защитных зон, не предполагается.
5.	Описание объекта планируемого размещения капитального строительства	1. Проектируемая территория застроена жилыми домами различной этажности, административными и общественными зданиями. Строительство объектов капитального строительства не планируется.

(наименование юридического лица, либо Ф. И. О.

физического лица, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории)

(подпись)

КОМОВ В.О.
(расшифровка)

11.07.2018
(дата, М.П. – для юридических лиц)

Ситуационный план территории,

ограниченной проспектом Текстильщиков, улицами Спасокукоцкого,
Симановского, Комсомольской

Приложение к постановлению
Администрации города Кострома
от 8.08.18 № 1743



Управление архитектуры и градостроительства

И.О. начальника Управления	Ф.И.О.	Подпись	Дата
	Сахарова Н. А.		
Исполнит	Беднякова Ю. Ю.		

Масштаб: 1:8000

**ИНСПЕКЦИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Охранкультуры Костромской области)

Калиновская ул., д.38, Кострома, 156013
тел. (4942) 45-69-06, факс (4942) 45-69-06
E-mail: ikn@adm44.ru
ОКПО 29740479, ОГРН 1164401050220,

Генеральному директору
ООО «Кадастровые инженеры»

С.В.Занозину
156013, г. Кострома, пр-т Мира, 3а,
офис 222-222а

На № 16 от « 19 » марта 2018 г.
О предоставлении информации

Уважаемый Сергей Викторович!

В рамках производства работ по разработке проекта межевания территории ограниченной улицами Спасокукоцкого, Симановского, Комсомольской, проспектом Текстильщиков, в соответствии с Вашим запросом, инспекция по охране объектов культурного наследия Костромской области (далее – инспекция) сообщает.

Земельный участок в границах указанного квартала является частью территории объекта культурного (археологического) наследия «Участок культурного слоя посада между бывшими Цревской и Власьевской улицами» XIV-XVIII вв.

Испрашиваемый земельный участок расположен в зоне охраны исторической части г. Костромы согласно Правилам землепользования и застройки г. Костромы (далее – ПЗЗ г. Костромы).

Границы территории указанных объектов культурного наследия, не разработаны и не утверждены в установленном законодательством порядке.

Направляем выписки из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на указанные объекты.

Приложение: на 14 л. в 1 экз.

Начальник инспекции



С. Е. Голикова



**ИНСПЕКЦИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Охранкультуры Костромской области)

Калиновская ул., д.38, Кострома, 156013
тел. (4942) 45-69-06, факс (4942) 45-69-06

E-mail: ikn@adm44.ru

ОКПО 29740479, ОГРН 1164401050220,

ИНН/КПП 4401168294/440101 001

от «10» 04 2018 г. № 0123/495
на № _____ от « _____ » марта 2018 г.

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Наименование сведений	Значение сведений
Регистрационный номер объекта культурного наследия	441440066640006
Наименование (в соответствии с нормативным правовым актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану)	Участок культурного слоя посада между бывшими Цревской и Власьевской улицами
Датировка объекта культурного наследия	XIV-XVIII вв.
Категория историко – культурного значения	* Федерального значения
Вид объекта культурного наследия	памятник
Наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану (включая наименование нормативного правового акта об уточнении пообъектного состава)	Постановление главы администрации Костромской области от 28.10.1999 № 470 «Об отнесении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историко-культурную ценность, к категории памятников истории и культуры местного значения»
Местонахождение объекта культурного наследия (в соответствии с нормативным правовым актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану)	г. Кострома, кв. 32, 40, 41, 47-49, 63-66, ул. Красная слобода, Козуева, Спасокукоцкого, пр. Текстильщиков, Терешковой, Островского
Местонахождение объекта культурного наследия (в соответствии с данными органов технической инвентаризации)	г. Кострома, ул. Красная слобода, ул. Козуева, ул. Спасокукоцкого, пр. Текстильщиков, ул. Терешковой, Островского, кв. 32, 40, 41, 47-49, 63-66

*В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объекты археологического наследия отнесены к объектам культурного наследия

федерального значения

Начальник инспекции



С.Е. Голикова