

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ 202__ г. № _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченный улицами Старо-караваевской,
Индустриальной, границей города Костромы**

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) в том числе 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 в том числе 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

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 разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:070209.

Проект межевания охватывает территорию 11,6 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4, которая выделяется в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов.

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, от 6 июля 2018 года № 113, от 05 сентября 2018 года № 130, от 31 октября 2019 года № 172, от 30 марта 2020 года № 51, от 05 ноября 2020 года № 175, от 05 ноября 2020 года № 176, от 05 ноября 2020 года № 177).

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры России № 418, Министерства регионального развития России № 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 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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с мая 2009 года по июнь 2014 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 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
4. Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
7. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
10. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО "О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области".
11. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
12. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
13. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
14. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
15. Постановление Администрации города Костромы от 18 декабря 2019 года № 2432 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Старо-караваевской, Индустриальной, границей города Костромы»
16. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
17. ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам.
18. ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий со стороны улицы Индустриальной и частичное изменение установленных проектом планировки территории красных линий, утвержденного постановлением от 23 октября 2018 года № 2368 с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети. 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 на разрабатываемой территории образуется 9 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.

Земельный участок с кадастровым номером 44:27:070209:8 подлежит снятию с государственного кадастрового учета.

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

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	5914	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,30	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	4741	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,32	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070209:730 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	284	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 32	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	179	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 32	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	75	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 24	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ6	8365	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,24	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070209:730 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.

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

Таблица 2

№ п/п	Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) объекта	Наименование/назначение объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
1	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,30	Многоквартирный дом	44:27:070209:25
2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,32	Многоквартирный дом	44:27:070209:27
3	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 32	Нежилое здание	-
4	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 32	Нежилое здание	-
5	:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная, в районе дома 24	Нежилое здание	-
6	:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Индустриальная,24	Здание (жилой дом)	44:27:070209:24

1.5 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в том числе возможные способы образования

Таблица 3

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ7	1483	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ8	12324	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ9	1271	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 :3У1		
Площадь земельного участка 5914м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
:3У1(1)		
н1	288773,08	1218318,22
н2	288774,36	1218321,21
н3	288773,79	1218324,63
н4	288772,80	1218326,76
н5	288719,11	1218396,46
н6	288686,05	1218371,15
1	288696,89	1218356,45
2	288730,67	1218310,63
3	288731,32	1218309,75
н7	288746,47	1218320,07
н8	288757,43	1218305,98
н1	288773,08	1218318,22
:3У1(2)		
н9	288775,95	1218331,95
4	288797,03	1218348,71
н10	288751,19	1218407,24
н11	288730,27	1218390,30
н9	288775,95	1218331,95
:3У1(3)		
н12	288747,12	1218412,44
5	288742,81	1218417,94

6	288741,69	1218419,37
н13	288721,13	1218403,54
н14	288724,02	1218400,01
н15	288728,00	1218398,64
н12	288747,12	1218412,44
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 4741м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
7	288883,44	1218336,47
8	288880,00	1218340,81
9	288873,53	1218349,41
10	288876,68	1218351,83
11	288869,35	1218361,54
12	288869,94	1218361,98
13	288866,64	1218366,31
н16	288863,22	1218363,90
н17	288857,76	1218371,04
н109	288849,72	1218364,11
14	288826,37	1218346,66
15	288820,57	1218354,25
н19	288815,83	1218360,45
4	288797,03	1218348,71
н9	288775,95	1218331,95
16	288813,64	1218283,41
7	288883,44	1218336,47

Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка <u>284м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н109	288849,72	1218364,11
14	288826,37	1218346,66
15	288820,57	1218354,25
н110	288843,78	1218372,06
н109	288849,72	1218364,11
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка <u>179м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
17	288870,43	1218368,02
18	288878,38	1218374,25
н21	288871,93	1218382,40
н17	288857,76	1218371,04
н16	288863,22	1218363,90
13	288866,64	1218366,31
19	288869,81	1218368,81
17	288870,43	1218368,02
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка <u>75м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н22	288580,92	1218427,93
н23	288580,54	1218435,44
н24	288570,87	1218434,94
н25	288571,48	1218426,90
н22	288580,92	1218427,93
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка <u>8365м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
20	288683,25	1218389,12
21	288659,37	1218420,12
22	288665,76	1218424,81
23	288661,90	1218429,85

24	288674,77	1218439,39
25	288656,19	1218464,82
6	288649,54	1218460,70
26	288592,33	1218425,22
н26	288572,89	1218408,45
н27	288580,47	1218345,97
27	288600,42	1218333,64
28	288621,56	1218347,89
29	288626,69	1218351,35
30	288628,64	1218352,67
31	288630,88	1218354,17
32	288636,30	1218357,79
33	288637,98	1218358,91
34	288654,15	1218369,69
35	288656,85	1218371,49
36	288673,37	1218382,52
20	288683,25	1218389,12
Условный номер земельного участка :3У7		
Площадь земельного участка <u>1483м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н26	288572,89	1218408,45
26	288592,33	1218425,22
6	288649,54	1218460,70
5	288569,69	1218450,44
н24	288570,87	1218434,94
н23	288580,54	1218435,44
н22	288580,92	1218427,93
н25	288571,48	1218426,90
н26	288572,89	1218408,45
Условный номер земельного участка :3У8		
Площадь земельного участка <u>12324м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
42	288921,20	1218347,42
43	288778,02	1218529,33
44	288761,61	1218527,21
45	288865,50	1218391,44
46	288841,97	1218376,77
н19	288815,83	1218360,45
15	288820,57	1218354,25
н110	288843,78	1218372,06
н109	288849,72	1218364,11
н17	288857,76	1218371,04

н21	288871,93	1218382,40
18	288878,38	1218374,25
47	288894,97	1218352,22
8	288880,00	1218340,81
7	288883,44	1218336,47
16	288813,64	1218283,41
н9	288775,95	1218331,95
н11	288730,27	1218390,30
н10	288751,19	1218407,24
н12	288747,12	1218412,44
н15	288728,00	1218398,64
н14	288724,02	1218400,01
н13	288721,13	1218403,54
48	288690,52	1218379,97
20	288683,25	1218389,12
37	288676,24	1218384,45
н6	288686,05	1218371,15
н5	288719,11	1218396,46
н4	288772,80	1218326,76
н3	288773,79	1218324,63
н2	288774,36	1218321,21
н1	288773,08	1218318,22
н8	288757,43	1218305,98
н7	288746,47	1218320,07
3	288731,32	1218309,75
49	288693,63	1218282,67
50	288695,85	1218279,82
51	288705,90	1218287,30
52	288709,37	1218282,64
53	288732,71	1218300,07
54	288743,53	1218308,14
55	288745,71	1218309,76
56	288755,58	1218296,04
57	288763,35	1218302,20
58	288763,95	1218303,03
59	288768,79	1218306,84
60	288777,41	1218313,34
61	288778,87	1218313,67
62	288780,22	1218313,81
63	288781,38	1218313,69
64	288783,17	1218313,12
65	288784,63	1218311,90
66	288789,69	1218305,37
67	288799,42	1218292,78
68	288800,05	1218290,89
69	288800,30	1218288,85
70	288800,01	1218286,05
71	288799,28	1218279,07

72	288798,43	1218273,96
73	288739,79	1218228,82
74	288737,41	1218231,77
75	288719,32	1218218,13
76	288717,77	1218216,82
77	288695,58	1218245,90
78	288713,11	1218259,64
79	288707,11	1218267,41
80	288691,07	1218255,93
81	288683,53	1218265,89
28	288621,56	1218347,89
27	288600,42	1218333,64
н27	288580,47	1218345,97
5	288585,81	1218301,90
83	288619,25	1218326,08
84	288646,69	1218291,28
85	288722,57	1218195,08
86	288731,97	1218202,32
87	288724,15	1218212,08
88	288742,17	1218225,84
89	288797,57	1218268,99
90	288796,87	1218264,56
91	288797,10	1218258,39
92	288798,10	1218253,38
93	288794,73	1218250,67
94	288797,45	1218247,15
95	288806,36	1218254,15
96	288803,68	1218257,71
97	288839,82	1218284,90
98	288911,13	1218339,41
99	288903,68	1218349,62
100	288913,18	1218356,57
101	288920,36	1218346,76
42	288921,20	1218347,42
Условный номер земельного участка :3У9		
Площадь земельного участка 1271м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
102	288687,38	1218168,16
103	288680,19	1218177,91
104	288624,23	1218135,01
4	288607,89	1218156,02
3	288613,37	1218112,11
102	288687,38	1218168,16

1.7 Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	288923,83	1218343,84
2	288616,06	1218108,56
3	288613,37	1218112,11
4	288607,89	1218156,02
5	288585,81	1218301,90
6	288572,89	1218408,45
7	288569,69	1218450,44
8	288539,56	1218621,97
9	288761,30	1218650,50
10	288778,02	1218529,33