



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»
пл. Конституции, 2, г. Кострома, 156005 Тел. (4942) 22-27-77
E-mail: cg@gradkostroma.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦЕЙ
ЭКСКАВАТОРЩИКОВ, ПРОЕЗДОМ ВЫСОТНЫМ 3-М, УЛИЦЕЙ
ВЫСОТНОЙ, ПРОЕЗДОМ ВЫСОТНЫМ 2-М

Основная часть

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города
Костромы

Директор

А.В.Храмов

Начальник отдела кадастровых работ

Е.Н.Миличенко

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ № _____

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ
УЛИЦЕЙ ЭКСКАВАТОРЩИКОВ, ПРОЕЗДОМ ВЫСОТНЫМ 3-М, УЛИЦЕЙ
ВЫСОТНОЙ, ПРОЕЗДОМ ВЫСОТНЫМ 2-М

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Содержание

1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома
1.2.	Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории
1.3.	Нормативная база для проектирования
1.4.	Проектные решения
1.5.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и возможные способы их образования
1.6.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков
1.7.	Чертеж межевания территории

1.1. ОПИСАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КОСТРОМА

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:080306.

Территория ограничена с северо-западной части улицей Высотной, с северо-восточной – проездом Высотным 2-м, с юго-восточной – улицей Эскаваторщиков, с юго-западной – проездом Высотным 3-м.

Проект межевания охватывает территорию 0.8 га.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне малоэтажной индивидуальной жилой застройки.

В соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена вне границ зон с особыми условиями использования территорий.

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 <https://rosreestr.ru>.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с 2015 года по 2020 год.

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

1.2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ВЕДЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИЛИ ИНЫХ ЦЕЛЕЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ СО СТРОИТЕЛЬСТВОМ В ГРАНИЦАХ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

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

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры согласно постановлению главы Администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 «Об утверждении зон охраны исторической части города Костромы».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия (в том числе археологического), включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения города Костромы.

На проектируемую территорию не распространяются защитные зоны объектов культурного наследия в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

1.3. НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

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 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности»;
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»;
6. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 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 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. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 года № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
12. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам;
13. ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации;
14. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
15. Закон Костромской области от 27 февраля 2019 года № 517-6-ЗКО "О порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории в Костромской области";
16. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области";
17. Решение Думы города Костромы от 18 декабря.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы»;
18. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы»;
19. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»;
20. Постановление Администрации города Костромы от 23 октября 2019 года № 2046 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицей Эскаваторщиков, проездом Высотным 3-м, улицей Высотной, проездом Высотным 2-м».

1.4. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Цели выполнения проекта межевания территории:

- установление границ земельных участков, в том числе, на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами.

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

Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 6 земельных участков.

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

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности и собственности юридических и физических лиц.

Формирование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы.

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.

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории 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.

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. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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 с Правилами землепользования и застройки города Костромы, регламентирующие предельные параметры разрешенного строительства в зоне Ж-1.

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.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Возможные способы образования земельных участков
1	2	3	4	5
1.	:ЗУ1	892	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 2-й, 8	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2.	:ЗУ2	1202	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 3-й, 5	Образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
3.	:ЗУ3	715	Костромская область, город Кострома, улица Высотная, 10/1	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080306:1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
4.	:ЗУ4	678	Костромская область, город Кострома, улица Высотная, 14/2	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080306:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Исходный земельный участок необходимо предварительно уточнить
5.	:ЗУ5	719	Костромская область, город	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым

			Кострома, проезд Высотный 3-й, 9	номером 44:27:080306:6 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Исходный земельный участок необходимо предварительно уточнить
6.	:ЗУ6	1043	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 2-й, 6	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080306:8 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

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 капитального строительства	Наименование/назначение объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
1.	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 2-й, д.8	многоквартирный дом	44:27:080306:19
2.	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 3-й, д.5	многоквартирный дом	44:27:080306:17
3.	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Высотная, д.10/1	индивидуальный жилой дом	44:27:080306:12
4.	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Высотная, д.14/2	индивидуальный жилой дом	44:27:080306:13
5.	:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 3-й, д.9	индивидуальный жилой дом	44:27:080306:12
6.	:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, проезд Высотный 2-й, д.6	многоквартирный дом	44:27:080306:10

1.6. ВЕДОМОСТИ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер земельного участка			:ЗУ1
Площадь земельного участка			892м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
n9	288308,87	1212233,90	
n3	288298,26	1212246,53	
n10	288290,86	1212254,98	
n11	288269,26	1212235,54	
1	288265,92	1212231,75	
2	288268,12	1212229,15	
3	288269,12	1212229,98	
4	288272,92	1212225,36	

5	288278,05	1212220,27	
6	288283,02	1212214,66	
7	288284,59	1212213,31	
n9	288308,87	1212233,90	
Условный номер земельного участка			:ЗУ2
Площадь земельного участка			1202м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		
	X	Y	
1	2	3	
8	288308,08	1212190,15	
9	288304,37	1212195,04	
10	288299,62	1212193,94	
11	288298,34	1212195,46	

12	288290,59	1212205,59
7	288284,59	1212213,31
6	288283,02	1212214,66
13	288275,24	1212208,13
14	288266,82	1212201,01
15	288257,27	1212193,03
н12	288280,32	1212166,19
16	288282,12	1212167,67
17	288297,68	1212180,86
8	288308,08	1212190,15
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 715м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н13	288318,16	1212157,25
18	288317,66	1212157,82
17	288297,68	1212180,86
16	288282,12	1212167,67
н12	288280,32	1212166,19
н1	288300,80	1212142,33
н13	288318,16	1212157,25
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 678м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н2	288350,18	1212184,75
н14	288330,42	1212208,26
19	288328,97	1212207,13
20	288313,22	1212194,42
н15	288333,80	1212170,68
н2	288350,18	1212184,75

Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка 719м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
21	288258,28	1212238,11
22	288260,81	1212240,15
23	288246,60	1212257,41
н6	288239,54	1212251,60
н7	288222,34	1212234,22
24	288235,56	1212218,85
25	288241,13	1212223,09
26	288241,36	1212223,77
27	288249,59	1212230,87
21	288258,28	1212238,11
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка 1043м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н14	288330,42	1212208,26
н9	288308,87	1212233,90
7	288284,59	1212213,31
12	288290,59	1212205,59
11	288298,34	1212195,46
10	288299,62	1212193,94
9	288304,37	1212195,04
8	288308,08	1212190,15
20	288313,22	1212194,42
19	288328,97	1212207,13
н14	288330,42	1212208,26