

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,**  
ограниченной улицами Ленина, Горького, Ново-Полянской, Полянской

Том 1

Основная часть

Директор \_\_\_\_\_ А.В.Храмов

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

Утверждена  
постановлением  
Администрации города Костромы  
от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной улицами Ленина, Горького, Ново-Полянской, Полянской**

Том 1

Основная часть

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1	Общие данные	3
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 их образования	7
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	8
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	9
1.7.	Перечень координат характерных точек границ территорий	13
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	14

## Текстовая часть

### 1.1. Общие данные

Территория проекта межевания расположена в двух элементах планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Полянской, Ленина, проездом Полянским, улицей Ново-Полянской и квартал, ограниченный проездом Полянским, улицами Ленина, Горького, Ново-Полянской.

Проект межевания охватывает территорию 4,4 гектара.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастровых кварталов 44:27:040306 и 44:27:040310.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение города Кострома» (Приказ Минкультуры Российской Федерации № 418, Минрегиона 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».

Территория разработки проекта межевания является частью объекта культурного наследия федерального значения «Культурный слой бывших Полянской и Пищальной слобод (16-18 вв)», на основании постановления Главы Администрации Костромской области от 28 октября 1999 года № 470.

Режим использования земель и градостроительные регламенты в пределах в границах объектов археологического наследия, на которые градостроительные регламенты не распространяются, устанавливаются региональным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области с учетом статьи 69 Правил землепользования и застройки города Костромы.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в двух функциональных зонах:

- зона многоэтажной жилой застройки Ж-4;
- зона градостроительных преобразований в общественно-деловые зоны ГП-2.

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 попадает в санитарно-защитную зону предприятия ОАО «Русский хлеб».

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 за период с 2005 года по 2014 год.

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 29 января 2020 года № 112 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Ленина, Горького, Ново-Полянской, Полянской».
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 предлагается установление красных линий по улице Ново-Полянской, проезду Полянскому и частично по улице Ленина с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных и определить площади и границы образуемых и изменяемых 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 и составляет 3 метра

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 12 земельных участков.

Земельные участки с условными обозначениями :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4 и земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:040310:15, 44:27:040310:34, 44:27:040310:59, 44:27:040310:64, 44:27:040310:77, 44:27:040310:112, 44:27:040310:121, 44:27:040310:237 являются планируемыми с целью резервирования для муниципальных нужд.

### 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 <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	1463	Костромская область, город Кострома, проезд Полянский, 4	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040310:61 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
2	:ЗУ2	753	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 79/80	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
3	:ЗУ3	887	Костромская область, город Кострома, улица Полянская, 66	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
4	:ЗУ4	839	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 77	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:040310:28, 44:27:040310:29, 44:27:040310:30.
5	:ЗУ5	1187	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 75	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельных участков

				с кадастровыми номерами 44:27:040310:21, 44:27:040310:22, 44:27:040310:23, 44:27:040310:24, 44:27:040310:25, 44:27:040310:26, 44:27:040310:27.
6	:ЗУ6	819	Костромская область, город Кострома, проезд Полянский, 6	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040310:62 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
7	:ЗУ7	470	Костромская область, город Кострома, проезд Полянский, 8	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040310:19 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
8	:ЗУ8	644	Костромская область, город Кострома, проезд Полянский, 1а	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040306:182 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.
9	:ЗУ9	680	Костромская область, город Кострома, проезд Полянский, 1	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
10	:ЗУ11	2105	Костромская область, город Кострома, улица Ленина, 61	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040306:61 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 м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ10	2437	Костромская область, город Кострома	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040306:13 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.



2	:3У12	90	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован 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 региональным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области.

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.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

#### 1.6. Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 1463м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	292268,72	1213494,12
2	292268,61	1213497,59
3	292268,68	1213498,65
4	292269,19	1213506,98
5	292269,16	1213514,01
6	292258,28	1213513,91
7	292254,07	1213513,38
8	292250,61	1213513,14
9	292249,15	1213513,03
10	292246,16	1213518,57
11	292244,31	1213528,36
12	292244,42	1213528,69
13	292241,79	1213529,96
н1	292210,97	1213526,42
н2	292216,55	1213496,76
14	292217,01	1213496,76
15	292222,47	1213496,81
16	292223,87	1213496,83

17	292224,92	1213496,85
18	292233,23	1213497,00
19	292237,36	1213496,48
20	292247,68	1213495,17
21	292251,42	1213494,99
1	292268,72	1213494,12
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 753м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
22	292292,25	1213557,51
н3	292293,23	1213580,49
н4	292289,13	1213590,98
н5	292263,82	1213580,06
н6	292267,92	1213566,38
н7	292266,96	1213566,33
н8	292267,32	1213564,35
н9	292268,83	1213564,54
23	292270,82	1213556,10
24	292276,37	1213556,87
25	292280,47	1213556,54
26	292284,29	1213556,94
22	292292,25	1213557,51

<b>Условный номер земельного участка</b> :3У3		
<b>Площадь земельного участка</b> 887м <sup>2</sup>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
27	292286,33	1213408,22
28	292287,08	1213429,96
29	292274,02	1213430,23
30	292254,83	1213431,05
31	292254,86	1213429,68
32	292253,52	1213429,74
33	292250,23	1213430,71
34	292247,23	1213432,48
35	292243,76	1213432,85
36	292243,81	1213426,65
37	292243,89	1213417,22
38	292243,70	1213412,28
39	292265,15	1213409,73
40	292268,69	1213409,46
27	292286,33	1213408,22
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У4		
<b>Площадь земельного участка</b> 839м <sup>2</sup>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
41	292274,06	1213545,81
42	292273,16	1213550,82
43	292271,94	1213550,89
44	292271,42	1213552,20
23	292270,82	1213556,10
н9	292268,83	1213564,54
н8	292267,32	1213564,35
н7	292266,96	1213566,33
н6	292267,92	1213566,38
н5	292263,82	1213580,06
н10	292238,03	1213569,79
н11	292241,79	1213558,79
н12	292244,86	1213547,15
н13	292248,00	1213541,66
45	292249,98	1213542,07
46	292255,42	1213544,49
47	292258,40	1213545,47

48	292262,94	1213547,03
49	292268,08	1213549,18
50	292270,63	1213547,45
51	292273,08	1213545,80
41	292274,06	1213545,81
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У5		
<b>Площадь земельного участка</b> 1187м <sup>2</sup>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
13	292241,79	1213529,96
52	292241,27	1213540,27
н13	292248,00	1213541,66
н12	292244,86	1213547,15
н11	292241,79	1213558,79
н14	292238,42	1213568,64
10	292205,74	1213554,21
н1	292210,97	1213526,42
13	292241,79	1213529,96
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У6		
<b>Площадь земельного участка</b> 819м <sup>2</sup>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
54	292252,21	1213471,23
55	292252,03	1213474,76
21	292251,42	1213494,99
20	292247,68	1213495,17
19	292237,36	1213496,48
18	292233,23	1213497,00
17	292224,92	1213496,85
16	292223,87	1213496,83
15	292222,47	1213496,81
14	292217,01	1213496,76
н2	292216,55	1213496,76
9	292219,99	1213478,48
8	292221,94	1213478,70
н15	292222,13	1213470,82
58	292222,72	1213470,83
59	292225,47	1213470,87
54	292252,21	1213471,23
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У7		

Площадь земельного участка <u>470м<sup>2</sup></u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
60	292252,52	1213455,64
54	292252,21	1213471,23
59	292225,47	1213470,87
58	292222,72	1213470,83
н15	292222,13	1213470,82
61	292222,53	1213454,80
62	292226,76	1213455,25
60	292252,52	1213455,64
Условный номер земельного участка <u>:3У8</u>		
Площадь земельного участка <u>644м<sup>2</sup></u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н16	292209,72	1213409,40
25	292208,83	1213437,79
64	292200,54	1213437,41
65	292199,90	1213441,10
66	292195,30	1213440,81
67	292194,30	1213440,74
68	292193,11	1213437,76
69	292192,54	1213436,33
70	292193,91	1213429,24
71	292185,81	1213429,27
72	292185,41	1213429,26
73	292184,62	1213416,96
74	292184,83	1213410,01
75	292192,21	1213409,48
76	292193,48	1213409,47
77	292193,48	1213408,47
78	292202,02	1213409,01
79	292203,06	1213409,07
80	292204,98	1213409,26
81	292207,91	1213409,38
82	292208,66	1213409,39
н16	292209,72	1213409,40
Условный номер земельного участка <u>:3У9</u>		
Площадь земельного участка <u>680м<sup>2</sup></u>		
Обозначение	Координаты, м	

характерных точек границы	Х	У
24	292210,62	1213380,37
н16	292209,72	1213409,40
82	292208,66	1213409,39
81	292207,91	1213409,38
80	292204,98	1213409,26
79	292203,06	1213409,07
78	292202,02	1213409,01
77	292193,48	1213408,47
76	292193,48	1213409,47
75	292192,21	1213409,48
74	292184,83	1213410,01
84	292185,11	1213400,27
85	292185,31	1213393,62
86	292185,70	1213393,71
87	292185,64	1213392,59
88	292185,63	1213392,33
89	292185,61	1213392,00
90	292185,56	1213391,02
91	292185,38	1213387,27
92	292187,25	1213387,32
93	292189,82	1213387,40
94	292189,82	1213386,59
95	292189,80	1213384,55
96	292189,77	1213381,20
24	292210,62	1213380,37
Условный номер земельного участка <u>:3У10</u>		
Площадь земельного участка <u>2437м<sup>2</sup></u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
4	292220,26	1213356,36
н17	292220,48	1213362,01
н18	292220,69	1213372,45
98	292221,11	1213378,43
99	292221,23	1213395,13
5	292221,54	1213402,57
101	292221,87	1213405,30
6	292222,57	1213411,38
103	292222,57	1213417,03
7	292223,25	1213433,21
105	292223,20	1213435,06
106	292223,03	1213444,37
107	292222,72	1213450,83

61	292222,53	1213454,80
н15	292222,13	1213470,82
8	292221,94	1213478,70
9	292219,99	1213478,48
н2	292216,55	1213496,76
н1	292210,97	1213526,42
10	292205,74	1213554,21
11	292192,81	1213547,79
31	292194,98	1213542,67
30	292195,61	1213542,89
111	292196,09	1213540,76
112	292196,86	1213537,25
113	292197,64	1213533,59
114	292198,49	1213529,93
115	292199,29	1213526,26
116	292200,19	1213522,25
117	292200,95	1213518,82
118	292201,68	1213515,16
119	292202,44	1213511,56
29	292203,19	1213507,88
121	292203,88	1213503,51
122	292204,31	1213499,98
123	292204,75	1213496,26
124	292205,21	1213492,45
125	292205,65	1213488,76
126	292206,10	1213485,11
127	292206,54	1213481,47
128	292206,98	1213477,71
129	292207,47	1213473,77
28	292207,63	1213473,78
131	292207,85	1213469,66
132	292208,08	1213465,51
133	292208,55	1213462,03
27	292208,78	1213459,46
26	292207,02	1213459,35
25	292208,83	1213437,79
н16	292209,72	1213409,40
24	292210,62	1213380,37
23	292209,31	1213357,12
4	292220,26	1213356,36
<b>Условный номер земельного участка :3У11</b>		
<b>Площадь земельного участка 2105м<sup>2</sup></b>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У

	292185,31	1213393,62
84	292185,11	1213400,27
74	292184,83	1213410,01
73	292184,62	1213416,96
137	292176,09	1213417,62
138	292176,59	1213426,17
139	292172,64	1213426,46
140	292132,58	1213429,35
141	292132,27	1213423,86
142	292131,97	1213418,64
143	292131,17	1213418,68
144	292126,34	1213418,97
145	292126,05	1213411,79
146	292123,41	1213411,95
147	292117,15	1213412,30
148	292116,96	1213409,50
149	292103,57	1213410,96
150	292102,61	1213397,60
151	292110,22	1213397,29
152	292113,17	1213397,17
153	292116,20	1213397,05
154	292117,13	1213397,01
155	292125,89	1213396,65
156	292131,21	1213395,98
157	292154,97	1213394,94
158	292158,12	1213394,80
159	292161,20	1213394,67
160	292164,13	1213394,55
161	292167,19	1213394,47
85	292185,31	1213393,62
<b>Условный номер земельного участка :3У12</b>		
<b>Площадь земельного участка 90м<sup>2</sup></b>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
18	292063,76	1213363,95
19	292063,73	1213364,50
н19	292063,88	1213371,05
н20	292064,29	1213379,12
164	292064,62	1213385,17
165	292064,57	1213389,89
н21	292061,52	1213390,05
н22	292059,97	1213364,05
18	292063,76	1213363,95

### 1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	292284,86	1213372,87
2	292293,23	1213580,49
3	292289,13	1213590,98
4	292205,74	1213554,21
5	292192,81	1213547,79
6	292049,54	1213485,84
7	292047,85	1213441,68
8	292040,65	1213368,46
9	292043,18	1213365,30
10	292049,01	1213365,01
11	292048,96	1213364,32
12	292063,76	1213363,95
13	292063,73	1213364,50
14	292172,33	1213358,76
15	292246,32	1213354,76
16	292247,18	1213351,31
17	292278,83	1213348,62
18	292279,83	1213373,45
19	292284,86	1213372,87