

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,

ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 3-й

Новый Быт, Рабочей 5-й

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ 2020г. № _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 3-й
Новый Быт, Рабочей 5-й**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
Текстовая часть		
1.	Общие данные	4
2.	Нормативная база	5
3.	Проектные решения	7
3.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)	7
3.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	7
3.3.	Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	8
Графическая часть		
4.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	13
5.	Чертеж межевания территории	14

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

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.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Новый Быт, 11-я Рабочая, 3-я Рабочая и 3-я Рабочая.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4, которая выделена в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Допускается размещение ограниченного перечня отдельно стоящих, встроенных и (или) пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения.

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 Минкультуры Российской Федерации № 418, Минрегиона Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 «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 г 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 № 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 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:040312.

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 мая 2010 года по июль 2016 года.

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

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 06 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 26 февраля 2020 года № 311 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 3-й, Новый Быт, Рабочей 5-й».
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

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания территории предполагается установить границу красных линии по всему периметру разрабатываемой территории и определить площади и границы 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 и составит 3 метра.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 11 земельных участков из них 3 земельных участка относятся к землям (территории) общего пользования.

Земельные участки с условными номерами :ЗУ3, :ЗУ4 и :ЗУ6 являются планируемыми с целью резервирования для муниципальных нужд.

3.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)

№п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	1968	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 14	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	:ЗУ2	1475	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 16	* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	:ЗУ3	1917	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 24/13	* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
4	:ЗУ4	1829	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 22	* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
5	:ЗУ5	1493	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 20	* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
6	:ЗУ6	1426	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 18	* Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
7	:ЗУ7	4295	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 3-я, 33	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
8	:ЗУ8	1879	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 12	Среднеэтажная жилая застройка	2.5

*- вид разрешенного использования принят по фактическому использованию и отсутствует в перечне видов разрешенного использования Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62.

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

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
:ЗУ9	178	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ10	236	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
:ЗУ11	268	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

3.3. Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 14	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040312:9 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельного участка возможно после работ по образованию земельного участка с условным номером :ЗУ8
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 16	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения. Образование земельного участка возможно после работ по образованию земельного участка с условным номером :ЗУ6
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 24/13	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 22	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 20	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 18	Образование земельного участка возможно путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040312:69 с землями неразграниченной муниципальной собственности

		таким образом, чтоб объект недвижимости и элементы благоустройства были включены в территорию участка и исключена территория смежного земельного участка.
:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 3-я, 33	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040312:2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ8	Костромская область, город Кострома, улица Новый Быт, 12	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040312:7 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельного участка возможно после работ по образованию земельного участка с условным номером :ЗУ6.
:ЗУ9	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ10	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ11	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

Градостроительные планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием данного земельного участка. В последующем смена вида разрешенного использования осуществляется правообладателями в соответствии градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки города Костромы.

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, регламентирующие предельные параметры разрешенного строительства в территориальной зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки.

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.

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 1968м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н66	292975,78	1213537,25
н60	292968,43	1213542,02
5	292965,37	1213549,84
6	292967,38	1213558,14
7	292969,17	1213557,70
8	292970,64	1213564,54
14	292971,15	1213569,19
13	292962,37	1213577,45
12	292960,90	1213578,83
11	292960,35	1213579,36
10	292955,97	1213584,31
4	292952,56	1213588,21
3	292951,82	1213587,35
2	292950,19	1213585,46
1	292947,79	1213582,70
29	292947,45	1213582,28
28	292944,81	1213579,03
27	292942,75	1213580,73
26	292933,44	1213568,38
2	292932,82	1213567,55
3	292927,68	1213560,72
4	292922,91	1213554,39
10	292922,44	1213553,77
н59	292921,77	1213553,17
н60	292943,80	1213528,78
н61	292947,23	1213531,25
н76	292956,86	1213520,21
н66	292975,78	1213537,25
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 1475м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	292955,29	1213452,51
н69	292970,50	1213476,93
н82	292964,94	1213480,39
27	292952,94	1213492,00
н84	292961,08	1213500,59
н87	292952,84	1213510,01

н72	292944,17	1213502,62
н78	292939,25	1213508,65
н80	292916,27	1213495,60
9	292919,64	1213491,59
1	292955,29	1213452,51
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 1917м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н62	293049,25	1213590,73
н51	293073,35	1213626,73
3	293052,32	1213653,11
4	293019,80	1213624,52
н56	293016,90	1213608,40
н57	293021,47	1213608,17
н62	293049,25	1213590,73
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 1829м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н63	293018,72	1213543,95
н62	293049,25	1213590,73
н57	293021,47	1213608,17
н56	293016,90	1213608,40
28	293013,40	1213600,42
27	293009,80	1213590,98
26	292996,20	1213578,29
25	292991,74	1213574,27
24	292990,49	1213573,17
н61	292993,61	1213569,77
н60	293005,76	1213558,46
н63	293018,72	1213543,95
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка 1493м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н66	292975,78	1213537,25
н60	292968,43	1213542,02
5	292965,37	1213549,84
6	292967,38	1213558,14

7	292969,17	1213557,70
8	292970,64	1213564,54
14	292971,15	1213569,19
15	292972,69	1213569,23
16	292977,21	1213569,33
17	292978,34	1213569,35
18	292984,12	1213569,48
19	292984,79	1213569,50
20	292988,77	1213571,30
21	292988,17	1213572,01
22	292987,97	1213572,25
23	292989,88	1213573,85
24	292990,49	1213573,17
н61	292993,61	1213569,77
н60	293005,76	1213558,46
н65	293014,91	1213548,22
н68	292998,78	1213522,33
н66	292975,78	1213537,25
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка 1426м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н67	292999,69	1213514,64
н71	292975,84	1213530,40
н77	292960,24	1213516,34
н87	292952,84	1213510,01
н84	292961,08	1213500,59
27	292952,94	1213492,00
н82	292964,94	1213480,39
н86	292973,79	1213474,89
н54	292976,62	1213479,13
н67	292999,69	1213514,64
Условный номер земельного участка :3У7		
Площадь земельного участка 4295м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н56	293016,90	1213608,40
4	293019,80	1213624,52
3	293007,37	1213641,18
1	292987,67	1213623,04
31	292964,73	1213648,02
1	292963,87	1213648,96
3	292928,04	1213617,15
4	292929,38	1213615,65

5	292939,45	1213604,50
6	292940,90	1213602,87
7	292943,54	1213599,95
8	292943,40	1213598,61
4	292952,56	1213588,21
10	292955,97	1213584,31
11	292960,35	1213579,36
12	292960,90	1213578,83
13	292962,37	1213577,45
14	292971,15	1213569,19
15	292972,69	1213569,23
16	292977,21	1213569,33
17	292978,34	1213569,35
18	292984,12	1213569,48
19	292984,79	1213569,50
20	292988,77	1213571,30
21	292988,17	1213572,01
22	292987,97	1213572,25
23	292989,88	1213573,85
24	292990,49	1213573,17
25	292991,74	1213574,27
26	292996,20	1213578,29
27	293009,80	1213590,98
28	293013,40	1213600,42
н56	293016,90	1213608,40
Условный номер земельного участка :3У8		
Площадь земельного участка 1879м²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н77	292960,24	1213516,34
н76	292956,86	1213520,21
н61	292947,23	1213531,25
н60	292943,80	1213528,78
н59	292921,77	1213553,17
6	292921,09	1213552,57
7	292919,29	1213551,18
8	292918,19	1213550,33
9	292910,03	1213544,07
10	292903,26	1213538,89
11	292900,07	1213536,43
12	292891,30	1213529,70
8	292889,07	1213527,98
н79	292912,35	1213500,27
1	292933,08	1213511,97
2	292929,19	1213515,90
3	292928,51	1213516,60

4	292928,68	1213516,76
5	292932,65	1213520,16
6	292933,23	1213519,53
7	292936,95	1213515,44
н71	292941,89	1213510,18
н78	292939,25	1213508,65
н72	292944,17	1213502,62
н87	292952,84	1213510,01
н77	292960,24	1213516,34
Условный номер земельного участка :3У9		
Площадь земельного участка 178м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н80	292916,27	1213495,60
н78	292939,25	1213508,65
н71	292941,89	1213510,18
7	292936,95	1213515,44
8	292933,18	1213512,07
1	292933,08	1213511,97
н79	292912,35	1213500,27
н80	292916,27	1213495,60
Условный номер земельного участка :3У10		
Площадь земельного участка 236м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
21	292885,55	1213579,84
29	292902,85	1213560,45

31	292912,33	1213568,58
32	292913,20	1213568,70
33	292914,53	1213568,45
34	292915,21	1213567,98
35	292918,26	1213565,39
5	292919,85	1213563,34
4	292922,48	1213566,34
44	292920,35	1213567,55
45	292917,33	1213570,19
46	292915,79	1213571,54
47	292922,59	1213577,37
22	292921,66	1213578,14
1	292917,31	1213577,83
3	292907,04	1213568,51
6	292902,96	1213568,79
6	292888,99	1213582,80
21	292885,55	1213579,84
Условный номер земельного участка :3У11		
Площадь земельного участка 268м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н68	292998,78	1213522,33
н66	292975,78	1213537,25
н76	292956,86	1213520,21
н77	292960,24	1213516,34
н71	292975,84	1213530,40
н58	292995,66	1213517,31
н68	292998,78	1213522,33