

Общество с ограниченной ответственностью «Кадастр 44»

156013, Костромская область, город Кострома, улица Маршала Новикова, дом 4в, офис 1  
ОГРН 1084437001021 ИНН 4414013019

Заказчик: Лебедев Р.О.

Документация по планировке территории в районе домов 27-35 по улице  
Дачной

Проект межевания территории

Основная часть

Директор	О.В. Кижикина
Кадастровый инженер	Т.Л. Иванова

Инв. № полл	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № лубл	Полп. и дата

## Состав проекта

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории.

Раздел I. Текстовая часть проекта межевания территории.

Раздел II. Чертежи межевания территории.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

## Содержание основной части проекта межевания территории

I. Текстовая часть проекта межевания территории.

1.1. Общие положения. Исходные данные.

1.2. Обеспечение сохранности объектов культурного наследия при ведении градостроительной деятельности или иных целей, не связанных со строительством в границах рассматриваемой территории.

1.3. Проектные решения.

1.4. Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков.

1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.

1.6. Сведения о координатах характерных точек границ земельных участков.

II. Чертежи межевания территории.

1.1. Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

1.2. Чертеж образуемых и изменяемых земельных участков.

Инв. №	полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. №	л/бл	Полп. и дата										
							ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ									
							ИЗ	Лист	№ докум.	Подп.	Дата					
							Основная часть проекта					Лит.	Лист	Листов		
															2	12
												ООО «Кадастр 44»				
							Пров. О.В.Кижикина									
							Разраб. Т.Л.Иванова									
							Н.									
							Утв.									

# **I. Текстовая часть проекта межевания территории**

## **1.1. Общие положения. Исходные данные**

Проект межевания территории в районе домов 27-35 по улице Дачной разработан в отношении территории, ограниченной улицей Дачной, границей земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:25 и границей территориальной зоны Р-1 (лесопарковые зоны, парки, скверы, бульвары, ландшафтно-рекреационные зоны).

Территория разработки проекта межевания территории расположена на землях населенных пунктов города Костромы.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков и установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Для подготовки проекта межевания территории использованы:

кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:080201;

материалы инженерных изысканий, выполненных в 2023 году;

картографические материалы масштаба 1:500.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27 апреля 2014 года Приказом Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области № П/56 от 11 марта 2014 года.

Проект межевания территории выполнен в соответствии со следующими нормативными документами:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации»;

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области»;

Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;

Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»;

Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».

Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа. Проект планировки данной территории отсутствует.

Инв. № полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № л/бл.	Полп. и дата	Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;	
					Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации»;	
					Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области»;	
					Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;	
					Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»;	
Инв. № полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № л/бл.	Полп. и дата	Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».	
					Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа. Проект планировки данной территории отсутствует.	
					ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ	Лист 3
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

## 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 г. Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 апреля 2023 года № 839 «Об утверждении перечня исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации»).

Территория разработки проекта межевания территории расположена в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области, утвержденных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области» в зоне традиционной усадебной застройки (Р-1), в зоне малоэтажной застройки до 2-х этажей (Р-2).

Разрабатываемая территория является частью объекта археологического наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э», конец 1 тысячелетия до нашей эры – 1 тысячелетие нашей эры, поставленного на государственную охрану Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения».

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».

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в пределах территории установлены пунктами 1-5 раздела I приложения № 4, пунктами 6, 7, 8, 9 (для зоны Р-1), 9 (для зоны Р-2) раздела II приложения № 4 приказа Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».

## 1.3. Проектные решения

Проектом предлагается установление красных линий по улице Дачной. Отступ от красной линии в целях допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет от 2 метров до 3 метров. Красные линии установлены по существующему более 15 лет фактическому землепользованию.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на проектируемой территории существуют 8 земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:080201:9, 44:27:080201:10, 44:27:080201:14, 44:27:080201:15, 44:27:080201:16, 44:27:080201:23, 44:27:080201:24, 44:27:080201:29.

Проектные решения предусматривают перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:080201:10, 44:27:080201:14, 44:27:080201:15, 44:27:080201:24 и 44:27:080201:29. Земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:080201:9, 44:27:080201:16 и 44:27:080201:23 остаются без изменений.

Перераспределение указанных выше земельных участков и земель, находящихся в государственной собственности осуществляется на основании соглашения между уполномоченными органами и собственниками земельных участков. Увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения осуществляется за плату, размер которой определяется органом местного самоуправления.

Перераспределение осуществляется для исключения изломанности границ, чересполосицы и формирования единой линии застройки – границы застройки, устанавливаемой при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

Инв. № полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № л/бл	Полп. и дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО					Лист					
					УЛИЦЕ ДАЧНОЙ										
					ИЗ	Лист	№ докум.	Подп.	Дата						4

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.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования представлены в таблице 1.

Образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд на разрабатываемой территории нет.

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Возможные способы образования земельных участков	Примечание
1.	:ЗУ1	752	Костромская область, город Кострома, улица Дачная, 33	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:15 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	***
2.	:ЗУ2	1114	Костромская область, город Кострома, улица Дачная, 35	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:29 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	**
3.	:ЗУ3	770	Костромская область, город Кострома, улица Дачная, 41	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:10 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	**
4.	:ЗУ4	1386	Костромская область, город Кострома, улица Дачная, 29	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:24 и земель, государственная собственность на которые не разграничена*	**
5.	:ЗУ5	1119	Костромская область, город Кострома, улица Дачная, 27	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:080201:14 и земель, государственная собственность на которые не разграничена	**

\* Образование самостоятельного земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена, присоединяемых к земельному участку невозможно ввиду их конфигурации, а следовательно невозможности размещения объектов. Кроме этого будет отсутствовать доступ с земель общего пользования для исходного земельного участка.

\*\* Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области, в зоне традиционной усадебной застройки (Р-1).

Использование и градостроительное освоение участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными пунктом 9 (для зоны Р-1) раздела II, приложения № 4 приказа Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».

\*\*\* Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области, в зоне малозэтажной застройки до 2-х этажей (Р-2).

Использование и градостроительное освоение участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными пунктом 9 (для зоны Р-2) раздела II, приложения № 4 приказа Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области».

					ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ	Лист
						5
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

Полп и дата

Инв. № л/бл

Взам. Инв. №

Полп и дата

Инв. № полл

#### 1.4. Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков

Так как разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э.», включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации до начала строительства объекта капитального строительства либо линейного объекта необходимо подготовить и направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия Костромской области для согласования план (раздел) проведения спасательных археологических полевых работ, проект обеспечения сохранности, (раздела об обеспечении сохранности) объекта культурного наследия (памятников архитектуры). Планом (разделом) необходимо предусмотреть проведение мероприятий по сохранению объекта археологического наследия. Реализация плана (раздела) проведения мероприятий по сохранению памятника археологии проводится до начала строительства объекта специалистом-археологом, имеющим полномочия на проведение археологических полевых работ на основании разрешения (открытого листа) Минкультуры России и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденной Отделением историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 года № 32)».

Градостроительное освоение (реконструкция с изменением габаритов, новое строительство) земельного участка необходимо вести с учетом площади участка, на которую накладываются ограничения на использование земельного участка и (или) обременения имущественных прав на земельный участок. Условия снятия ограничений по планируемому градостроительному освоению земельного участка для их собственников/пользователей и установленные ограничения на использование земельного участка описаны в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер исходно о земельного участка (при наличии)	Содержание ограничения на использование земельного участка и(или) обременения имущественных прав на земельный участок в границах территории объектов культурного наследия	Площадь обременения земель в границах участка, м2	Условия снятия ограничений для планируемого градостроительного освоения земельного участка в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия
1.	:ЗУ1/:15	Объект культурного наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э»	752	Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э»
2.	:ЗУ2/:29		1114	
3.	:ЗУ3/:10		770	
4.	:ЗУ4/:24	Здание современной застройки, диссонирующее с характером исторической градостроительной среды; Объект культурного наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э»	1386	Градостроительное освоение в соответствии с п 8 раздела II приложения № 4 к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 12 июля 2022 года № 1195
5.	:ЗУ5/:14		1119	Организация работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Городище, кон. 1 тыс. до н.э. – 1 тыс. н.э»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО					Лист
УЛИЦЕ ДАЧНОЙ					6
ИЗ	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

**1.5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории**

Координата X, м	Координата Y, м
289474,22	1212507,58
289431,54	1212507,99
289429,48	1212516,13
289429,72	1212517,17
289394,53	1212524,64
289392,00	1212524,47
289361,44	1212522,09
289337,18	1212517,71
289333,34	1212516,43
289327,85	1212512,30
289323,60	1212507,88
289322,37	1212504,06
289333,70	1212492,70
289358,95	1212467,26
289384,23	1212443,32
289391,81	1212434,90
289391,81	1212434,90
289397,10	1212441,88
289404,41	1212449,08
289415,96	1212454,48
289438,06	1212470,77
289481,62	1212494,44
289474,22	1212507,58

Инв. № полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № лубл.	Полп. и дата

					ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ	Лист
						7
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		

1.6. Сведения о координатах характерных точек границ земельных участков

Таблица 3

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 752 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
24	289 429,48	1 212 516,13
25	289 429,72	1 212 517,17
26	289 394,53	1 212 524,64
27	289 392,00	1 212 524,47
16	289 397,39	1 212 504,14
17	289 399,36	1 212 497,51
18	289 415,75	1 212 500,11
19	289 416,90	1 212 495,00
20	289 422,14	1 212 494,77
21	289 425,21	1 212 496,25
24	289 429,48	1 212 516,13

Таблица 4

Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 1 114 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
13	289 401,90	1 212 484,78
2	289 402,60	1 212 485,28
1	289 402,64	1 212 488,22
17	289 399,36	1 212 497,51
16	289 397,39	1 212 504,14
27	289 392,00	1 212 524,47
28	289 361,44	1 212 522,09
3	289 367,08	1 212 507,86
4	289 373,40	1 212 495,79
5	289 376,89	1 212 495,86
14	289 385,12	1 212 478,21
13	289 401,90	1 212 484,78

Таблица 5

Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 770 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
34	289 333,70	1 212 492,70
6	289 334,28	1 212 492,98
7	289 335,78	1 212 493,68
3	289 367,08	1 212 507,86
28	289 361,44	1 212 522,09
29	289 337,18	1 212 517,71
30	289 333,34	1 212 516,43
31	289 327,85	1 212 512,30
32	289 323,60	1 212 507,88
33	289 322,37	1 212 504,06
34	289 333,70	1 212 492,70

					ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ	Лист
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8



Таблица 6

Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 1 386 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
37	289 391,81	1 212 434,90
8	289 397,32	1 212 442,17
9	289 404,41	1 212 449,08
10	289 415,96	1 212 454,48
11	289 407,55	1 212 467,38
12	289 402,80	1 212 482,39
13	289 401,90	1 212 484,78
14	289 385,12	1 212 478,21
15	289 369,62	1 212 471,73
35	289 358,95	1 212 467,26
36	289 384,23	1 212 443,32
37	289 391,81	1 212 434,90

Таблица 7

Условный номер земельного участка :ЗУ5		
Площадь земельного участка 1 119 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
14	289 385,12	1 212 478,21
5	289 376,89	1 212 495,86
4	289 373,40	1 212 495,79
3	289 367,08	1 212 507,86
7	289 335,78	1 212 493,68
6	289 334,28	1 212 492,98
34	289 333,70	1 212 492,70
35	289 358,95	1 212 467,26
15	289 369,62	1 212 471,73
14	289 385,12	1 212 478,21

Полп. и дата	
Инв. № л/б/л	
Взам. Инв. №	
Полп. и дата	
Инв. № полл.	

## II. Чертежи межевания территории

1.1. Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

1.2. Чертеж образуемых и изменяемых земельных участков.

Инв. № полл.	Полп. и дата	Взам. Инв. №	Инв. № лубл.	Полп. и дата						
Из	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМОВ 27-35 ПО УЛИЦЕ ДАЧНОЙ					Лист
										10