

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,**  
ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева,  
транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной

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 Овражной, Советской, Подлипаева,  
транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Основная часть

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>
<b>1. Текстовая часть</b>	
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)
1.5.	Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной в историческом поселении федерального значения город Кострома
1.6.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования
1.7.	Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования
1.8.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков
<b>2. Графическая часть</b>	
2.1.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
2.2.	Чертеж межевания территории

## 1. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Общие данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной.

Проект межевания охватывает территорию 7 гектар.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:040711.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в трех территориальных зонах:

- зона многоэтажной жилой застройки (Ж-4) 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.

- многофункциональная зона Д-1 выделяется в целях установления правового режима использования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. Разрешается размещение административных объектов федерального, регионального и местного значения;

- зона зеленых насаждений общего пользования Р-1, в которой могут размещаться нестационарные торговые объекты, рекламные конструкции, игровые, детские площадки, общественные туалеты, освещение, газоны, цветники, рабатки, летние театры, фонтаны, малые архитектурные формы

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Минкультуры России № 418, Минрегиона России от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Территория разработки проекта межевания является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (14-18 вв)», на основании постановления Главы Администрации Костромской области от 28 октября 1999 года № 470.

Так как разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (14-18 вв)», 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) Министерства культуры Российской Федерации и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденное постановлением Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 года №32)».

На разрабатываемую территорию, 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», действуют защитные зоны объекта культурного наследия - вспомогательное пожарное депо, 1890-е гг по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника.

Ввиду того, что разрабатываемая территория входит в границы защитных зон объекта культурного наследия, в соответствии с частью 1 статьи 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны такого объекта культурного наследия, установленных в соответствии со "статьей 34" настоящего Федерального закона. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

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

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Костромской области, 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 года.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с марта 2010 года по ноябрь 2019 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 Минкультуры России № 418, Минрегиона России 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 25 декабря 2019 года № 2480 «О подготовке документации по планировке, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной».
16. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
17. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам.
18. 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 со стороны улиц Овражная и Подлипаева с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети.

Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образовано 8 земельных участков.

На земельном участке с условным номером :ЗУ3 сформирована часть земельного участка для обеспечения доступом через земельный участок.

Образование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности.

Образование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы и формирования линии застройки – проектной прямой линии для определения границы застройки вдоль улично-дорожной сети.

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.

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

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Примечание
1	:ЗУ1	5016	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 3	-
2	:ЗУ2	3719	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 5	****
3	:ЗУ3	3674	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	****
4	:ЗУ4	2355	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, в районе дома 7	****
5	:ЗУ5	3089	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, в районе дома 3	****

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.

\*\*\*\* Земельный участок расположен в защитной (защитных) зоне (зонах) объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- вспомогательное пожарное депо, 1890-е год расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника.

Градостроительное освоение земельного участка ведется в соответствии с таблицей 1.5. «Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной в историческом поселении федерального значения город Кострома» текстовой части проекта.

**1.5 Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной в историческом поселении федерального значения город Кострома**

п/п	Условный номер образуемого земельного участка/Кадастровый номер исходного земельного участка (при наличии)	Адрес (местоположение) земельного участка	Условия градостроительного освоения земельного участка в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия	Примечание
1.	:3У1/ 44:27:040711 :18	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 3	-	
2.	:3У2	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 5	Внесение в Единый Государственный Реестр объектов недвижимости сведений об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: - вспомогательное пожарное депо, 1890-е год расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника	
3.	:3У3	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	Внесение в Единый Государственный Реестр объектов недвижимости сведений об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: - вспомогательное пожарное депо, 1890-е год расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника	



4.	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, в районе дома 7	Внесение в Единый Государственный Реестр объектов недвижимости сведений об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: - вспомогательное пожарное депо, 1890-е год расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника
5.	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, в районе дома 3	Внесение в Единый Государственный Реестр объектов недвижимости сведений об утвержденных границах зон охраны объекта культурного наследия, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: - вспомогательное пожарное депо, 1890-е год расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2. Защитная зона установлена на расстоянии 200 м от внешней стены памятника
6.	:ЗУ5-:ЗУ8	Костромская область, город Кострома	Градостроительный регламент для земельных участков (территорий) общего пользования не подлежит установлению. Застройка земельных участков не осуществляется.

#### 1.6. 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
1	:ЗУ6	1267	Костромская область, город Кострома
2	:ЗУ7	1004	Костромская область, город Кострома
3	:ЗУ8	386	Костромская область, город Кострома

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

№№ п/п	Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 3	Образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040711:18 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 5	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена

3	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, в районе дома 7	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ6	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ7	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена
8	:ЗУ8	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 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 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.

### 1.8. Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :3У1		
Площадь земельного участка 5016м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	290191,77	1214242,51
1	290187,69	1214249,24
2	290186,77	1214248,74
3	290184,72	1214252,46
4	290180,30	1214260,52
5	290181,14	1214260,98
6	290177,54	1214268,00
7	290174,43	1214272,87
8	290165,70	1214286,60
9	290164,96	1214287,75
5	290158,71	1214297,59
11	290151,60	1214294,25
6	290130,29	1214284,24
7	290108,82	1214270,64
13	290090,36	1214258,25
н2	290110,20	1214228,04
н3	290126,29	1214206,68
н1	290191,77	1214242,51
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 3719м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
17	290081,85	1214181,13
н4	290047,92	1214229,77
8	290005,54	1214201,33
17	289996,51	1214195,27
н5	289994,98	1214194,24
н6	290024,18	1214147,73
17	290081,85	1214181,13
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 3674м <sup>2</sup>		
Обозначение	Координаты, м	

характерных точек границы	X	Y
1	2	3
н6	290024,18	1214147,73
н5	289994,98	1214194,24
9	289934,23	1214153,47
15	289960,18	1214114,14
16	290015,78	1214142,86
н6	290024,18	1214147,73
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 2355м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
15	289960,18	1214114,14
9	289934,23	1214153,47
25	289904,87	1214131,20
10	289902,34	1214129,28
11	289899,29	1214125,63
12	289895,31	1214112,60
29	289902,78	1214097,55
13	289907,84	1214087,36
14	289914,25	1214089,22
15	289960,18	1214114,14
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка 3089м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н3	290126,29	1214206,68
н2	290110,20	1214228,04
13	290090,36	1214258,25
32	290054,63	1214234,27

<i>н4</i>	290047,92	1214229,77
17	290081,85	1214181,13
<i>н3</i>	290126,29	1214206,68
<b>Условный номер земельного участка :3У6</b>		
<b>Площадь земельного участка <u>1267 м<sup>2</sup></u></b>		
<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>
33	290218,97	1214256,75
34	290218,19	1214257,82
35	290215,63	1214262,22
36	290211,88	1214268,70
37	290203,96	1214283,69
38	290198,92	1214299,36
39	290198,23	1214301,56
40	290196,35	1214307,38
41	290194,86	1214312,01
42	290193,57	1214311,55
43	290195,80	1214304,39
44	290202,33	1214283,42
45	290200,38	1214281,90
46	290199,45	1214281,39
47	290196,56	1214279,78
48	290188,70	1214274,87
49	290186,97	1214276,95
50	290174,91	1214291,39
51	290170,65	1214295,95
52	290170,63	1214298,77
53	290171,90	1214302,61
54	290172,11	1214303,21
55	290163,80	1214299,73
56	290159,97	1214298,12
5	290158,71	1214297,59
<i>н75</i>	290187,25	1214264,33
<i>н78</i>	290193,70	1214252,53
1	290187,69	1214249,24

<i>н1</i>	290191,77	1214242,51
33	290218,97	1214256,75
<b>Условный номер земельного участка :3У7</b>		
<b>Площадь земельного участка <u>1004 м<sup>2</sup></u></b>		
<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>
57	290246,42	1214334,55
<i>н7</i>	290219,90	1214399,50
2	290217,84	1214404,45
59	290210,88	1214401,59
60	290236,49	1214339,41
61	290192,70	1214322,15
62	290193,91	1214319,31
63	290194,78	1214317,25
4	290196,73	1214312,68
65	290197,63	1214313,08
66	290204,77	1214316,21
57	290246,42	1214334,55
<b>Условный номер земельного участка :3У8</b>		
<b>Площадь земельного участка <u>386 м<sup>2</sup></u></b>		
<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>
67	290165,66	1214395,26
68	290168,51	1214415,72
69	290128,47	1214399,37
70	290132,72	1214398,90
71	290135,86	1214398,55
72	290143,19	1214397,74
73	290144,76	1214397,57
74	290147,10	1214397,31
67	290165,66	1214395,26