

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Торфяной, Партизанской, Полевой, Буйской

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от _____ 202__ г. № _____

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченный улицами Торфяной, Партизанской, Полевой, Буйской**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>
1. Текстовая часть	
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) в том числе возможные способы их образования
1.5	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования в том числе возможные способы их образования
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков
1.7.	Перечень координат характерных точек границ территорий
2. Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории

1.Текстовая часть

1.1 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.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:050542.

Проект межевания охватывает территорию 2,7 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1, которая выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки.

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, от 6 июля 2018 года № 113, от 5 сентября 2018 года № 130, от 31 октября 2019 года № 172, от 30 марта 2020 года № 51, от 5 ноября 2020 года № 175, от 5 ноября 2020 года № 176, от 5 ноября 2020 года № 177).

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры России № 418, Министерства регионального развития России № 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».

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».

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 года 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 августа 2005 года по сентябрь 2015 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 Министерства культуры Российской Федерации № 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 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 9 сентября 2020 года № 1661 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Торфяной, Партизанской, Полевой, Буйской»
16. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
17. ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам.
18. ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по всему периметру проектируемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети.

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 образуется 7 земельных участков.

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.

Земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:050542:4, 44:27:050542:42 рекомендуется снять с государственного кадастрового учета.

1.4 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) в том числе возможные способы образования

Таблица 1

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	1129	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 51	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	1223	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 61	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	632	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 67	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050542:21 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	Наименование/назначение объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
1	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 51	Многоквартирный дом	44:27:050542:96
2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 61	Многоквартирный дом	44:27:050542:311
3	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 67	Здание (жилой дом)	44:27:050542:82

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 в том числе возможные способы образования

Таблица 3

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ4	743	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ5	485	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ6	391	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ7	571	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется 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.

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.

1.6 Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	:ЗУ1
Площадь земельного участка	1129м ²

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3

н54	294744,96	1216060,11
3	294731,31	1216077,76
4	294714,38	1216066,51
1	294696,95	1216052,77
13	294690,99	1216048,30
н46	294704,41	1216030,90
н42	294728,88	1216048,41
н54	294744,96	1216060,11
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка <u>1223м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н55	294784,61	1216008,88
2	294769,13	1216028,92
12	294763,60	1216024,61
11	294755,03	1216017,90
2	294748,85	1216013,37
18	294742,17	1216008,13
17	294730,12	1216000,06
н30	294734,11	1215994,54
н31	294744,82	1215981,47
н48	294746,07	1215979,76
н55	294784,61	1216008,88
Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка <u>632м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
6	294739,87	1215963,09
н34	294735,12	1215966,63
н48	294726,51	1215960,72
5	294730,46	1215955,53
7	294745,75	1215935,05
6	294754,19	1215941,43
5	294754,75	1215941,85
6	294757,25	1215943,74
7	294763,40	1215948,39
16	294747,08	1215968,87
15	294746,86	1215969,20
6	294739,87	1215963,09
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка <u>743м²</u>		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
2	294753,76	1216048,57
н54	294744,96	1216060,11
н42	294728,88	1216048,41
н46	294704,41	1216030,90
н45	294704,01	1216030,50
н44	294705,97	1216027,63
н43	294708,87	1216023,84
7	294707,96	1216022,98
6	294708,70	1216021,90
13	294710,95	1216018,60
12	294716,90	1216022,78
11	294717,38	1216022,16
5	294734,37	1216034,37
2	294753,76	1216048,57
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка <u>485м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
13	294630,00	1215962,51
12	294655,76	1215981,43
11	294657,11	1215979,48
6	294672,13	1215989,82
7	294672,98	1215990,21
8	294676,29	1215992,58
9	294677,79	1215993,53
14	294674,53	1215999,02
13	294671,65	1216002,74
12	294671,06	1216003,51
11	294670,78	1216004,46
н36	294667,42	1216001,58
н35	294649,12	1215988,23
10	294651,48	1215985,12
8	294642,59	1215978,44
7	294626,85	1215966,62
13	294630,00	1215962,51
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка <u>391м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3

<i>н49</i>	<i>294667,31</i>	<i>1215912,19</i>
<i>9</i>	<i>294693,00</i>	<i>1215930,60</i>
<i>8</i>	<i>294704,69</i>	<i>1215937,15</i>
<i>5</i>	<i>294715,21</i>	<i>1215941,99</i>
<i>н51</i>	<i>294711,60</i>	<i>1215947,07</i>
<i>н50</i>	<i>294710,43</i>	<i>1215949,13</i>
<i>н65</i>	<i>294708,25</i>	<i>1215949,22</i>
<i>н60</i>	<i>294706,46</i>	<i>1215951,74</i>
<i>н63</i>	<i>294702,36</i>	<i>1215948,71</i>
<i>н62</i>	<i>294702,27</i>	<i>1215945,45</i>
<i>н40</i>	<i>294689,74</i>	<i>1215935,69</i>
<i>н41</i>	<i>294664,40</i>	<i>1215916,54</i>
<i>н49</i>	<i>294667,31</i>	<i>1215912,19</i>
Условный номер земельного участка		<i>:3У7</i>
Площадь земельного участка		<i>571м²</i>

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
<i>н40</i>	<i>294789,73</i>	<i>1216002,20</i>
<i>н55</i>	<i>294784,61</i>	<i>1216008,88</i>
<i>н48</i>	<i>294746,07</i>	<i>1215979,76</i>
<i>н33</i>	<i>294733,61</i>	<i>1215969,85</i>
<i>н34</i>	<i>294735,12</i>	<i>1215966,63</i>
<i>6</i>	<i>294739,87</i>	<i>1215963,09</i>
<i>15</i>	<i>294746,86</i>	<i>1215969,20</i>
<i>13</i>	<i>294749,26</i>	<i>1215970,99</i>
<i>11</i>	<i>294756,72</i>	<i>1215976,50</i>
<i>9</i>	<i>294768,25</i>	<i>1215985,51</i>
<i>н39</i>	<i>294768,53</i>	<i>1215985,20</i>
<i>н40</i>	<i>294789,73</i>	<i>1216002,20</i>

1.7 Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>1</i>	<i>294823,05</i>	<i>1215959,11</i>
<i>2</i>	<i>294769,13</i>	<i>1216028,92</i>
<i>3</i>	<i>294731,31</i>	<i>1216077,76</i>
<i>4</i>	<i>294732,69</i>	<i>1216079,27</i>
<i>5</i>	<i>294716,09</i>	<i>1216101,64</i>
<i>6</i>	<i>294663,22</i>	<i>1216061,62</i>
<i>7</i>	<i>294593,77</i>	<i>1216010,09</i>
<i>8</i>	<i>294652,89</i>	<i>1215931,84</i>
<i>9</i>	<i>294700,73</i>	<i>1215867,02</i>