

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,**  
в границах кадастрового квартала 44:27:070212

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,  
в границах кадастрового квартала 44:27:070212**

**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	6
3.	Проектные решения	6
3.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования)	6
3.2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	6
3.3.	Перечень образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
Графическая часть		
4.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	10
5.	Чертеж межевания территории	11

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:070212. Проект межевания охватывает территорию 0,5 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне среднеэтажной жилой застройки Ж-3, которая выделяется в целях формирования жилых районов средней плотности для размещения многоквартирных домов. Допускается размещение ограниченного перечня отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, обеспечивающих жизнедеятельность населения.

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».

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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных за период с августа 2010 по май 2014 год.

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 2019 года № 313 «О подготовке документации по планировке территории, в границах кадастрового квартала 44:27:070212»
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 предлагается установление красных линий со стороны улицы Фестивальная и улицы Мира с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных.

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 5 земельных участков, из них 1 земельный участок относится к землям (территории) общего пользования.

Так же в границах проекта межевания территории находятся земли, на которых расположены элементы благоустройства домовладений, не вошедших в разрабатываемую проектом межевания территорию.

#### 3.1. 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	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	1893	г Кострома, улица Мира, 17	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
2	:ЗУ2	1661	г Кострома, улица Фестивальная, 6/15	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
3	:ЗУ3	1243	г Кострома, улица Фестивальная, 8	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
4	:ЗУ4	1590	г Кострома, улица Фестивальная, 10	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1

#### 3.2. 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	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ5	475	-	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	г Кострома, улица Мира, 17	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ2	г Кострома, улица Фестивальная, 6/15	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070212:2 и земель государственной собственности до её разграничения.
:ЗУ3	г Кострома, улица Фестивальная, 8	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения
:ЗУ4	г Кострома, улица Фестивальная, 10	Земельный участок образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070212:48 и земель государственной собственности до её разграничения.
:ЗУ5	-	Земельный участок образован из земель государственной собственности до её разграничения

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.

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.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории.

#### Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка	:ЗУ1	
Площадь земельного участка	1893м2	
Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y

границы		
21	288859,03	1217856,07
20	288859,45	1217860,85
19	288860,19	1217866,94
18	288860,41	1217868,78

17	288860,67	1217870,98
16	288860,69	1217871,14
15	288860,98	1217873,58
14	288861,30	1217876,23
13	288861,58	1217876,51
12	288868,11	1217882,68
11	288872,46	1217886,81
10	288871,64	1217887,71
9	288867,51	1217892,18
8	288859,88	1217900,44
н42	288858,89	1217901,51
н41	288846,85	1217890,55
13	288841,64	1217896,39
12	288837,54	1217900,98
11	288837,37	1217902,71
10	288837,28	1217903,60
н53	288833,27	1217899,67
н52	288830,61	1217899,86
1	288812,58	1217883,82
2	288858,29	1217834,03
21	288859,03	1217856,07
Условный номер земельного участка		:3У2
Площадь земельного участка		1661м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
2	288858,29	1217834,03
3	288903,00	1217875,82
н37	288891,10	1217892,10
н35	288886,26	1217896,92
н36	288871,06	1217907,49
н40	288866,07	1217908,05
н42	288858,89	1217901,51
8	288859,88	1217900,44
9	288867,51	1217892,18
10	288871,64	1217887,71
11	288872,46	1217886,81
12	288868,11	1217882,68
13	288861,58	1217876,51
14	288861,30	1217876,23
15	288860,98	1217873,58
16	288860,69	1217871,14

17	288860,67	1217870,98
18	288860,41	1217868,78
19	288860,19	1217866,94
20	288859,45	1217860,85
21	288859,03	1217856,07
2	288858,29	1217834,03
Условный номер земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		1243м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
4	288905,69	1217879,75
н45	288893,68	1217895,44
н46	288889,36	1217900,64
н45	288882,65	1217904,61
н44	288894,87	1217916,58
н55	288910,20	1217930,66
17	288912,37	1217928,19
18	288914,17	1217926,15
19	288915,84	1217924,25
20	288916,37	1217923,66
21	288919,12	1217920,53
1	288922,74	1217916,42
2	288931,05	1217906,99
н56	288933,57	1217904,13
5	288927,68	1217900,35
4	288905,69	1217879,75
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		1590м2
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н56	288933,57	1217904,13
6	288937,29	1217906,51
7	288957,13	1217924,23
н34	288922,45	1217962,83
12	288917,71	1217958,53
13	288904,32	1217946,47
14	288901,30	1217943,77
15	288899,83	1217942,44
16	288906,08	1217935,34



<i>н55</i>	<i>288910,20</i>	<i>1217930,66</i>
<i>17</i>	<i>288912,37</i>	<i>1217928,19</i>
<i>18</i>	<i>288914,17</i>	<i>1217926,15</i>
<i>19</i>	<i>288915,84</i>	<i>1217924,25</i>
<i>20</i>	<i>288916,37</i>	<i>1217923,66</i>
<i>21</i>	<i>288919,12</i>	<i>1217920,53</i>
<i>1</i>	<i>288922,74</i>	<i>1217916,42</i>
<i>2</i>	<i>288931,05</i>	<i>1217906,99</i>
<i>н56</i>	<i>288933,57</i>	<i>1217904,13</i>
<b>Условный номер земельного участка</b>		<i>:3У5</i>
<b>Площадь земельного участка</b>		<i>475м2</i>
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
	<i>3</i>	<i>288903,00</i>
		<i>1217875,82</i>

<i>4</i>	<i>288905,69</i>	<i>1217879,75</i>
<i>н45</i>	<i>288893,68</i>	<i>1217895,44</i>
<i>н46</i>	<i>288889,36</i>	<i>1217900,64</i>
<i>н45</i>	<i>288882,65</i>	<i>1217904,61</i>
<i>н48</i>	<i>288876,41</i>	<i>1217908,62</i>
<i>н57</i>	<i>288867,17</i>	<i>1217918,82</i>
<i>14</i>	<i>288842,16</i>	<i>1217896,83</i>
<i>13</i>	<i>288841,64</i>	<i>1217896,39</i>
<i>н41</i>	<i>288846,85</i>	<i>1217890,55</i>
<i>н42</i>	<i>288858,89</i>	<i>1217901,51</i>
<i>н40</i>	<i>288866,07</i>	<i>1217908,05</i>
<i>н36</i>	<i>288871,06</i>	<i>1217907,49</i>
<i>н35</i>	<i>288886,26</i>	<i>1217896,92</i>
<i>н37</i>	<i>288891,10</i>	<i>1217892,10</i>
<i>3</i>	<i>288903,00</i>	<i>1217875,82</i>