



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

пл. Конституции, 2, г. Кострома, 156005 Тел. (4942) 22-27-77

E-mail: cg@gradkostroma.ru

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города
Костромы

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

2022 год



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

пл. Конституции, 2, г. Кострома, 156005 Тел. (4942) 22-27-77

E-mail: cg@gradkostroma.ru

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города
Костромы

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть


Директор _____ А.В.Храмов

Начальник отдела
кадастровых работ _____ Е.Н.Миличенко

2022 год

Состав проектной документации

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Том 1 Основная часть	Текстовая часть	8
	Графическая часть	1
Том 2 Материалы по обоснованию	Текстовая часть	3
	Графическая часть	4

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной					
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Директор		Храмов А.В.			09.2022				П	2	9
Нач. отдела		Миличенко Е.Н.			09.2022						
Разработал		Загрядская Н.А.			09.2022						
						Основная часть					

Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1	Общие данные	4
1.2	Нормативная база	5
1.3	Проектные решения	6
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы образования	6
1.5	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	7
1.6	Перечень координат характерных точек границ территорий	8
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	9

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 генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Территория проекта межевания ограничена улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной, расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:050557 и охватывает территорию 1,2 гектара.

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, с целью повышения уровня комфортности проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны установлены согласно Правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г. Кострома» (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации № 339 от 29 июля 2010 года «Об утверждении перечня исторических поселений»). Согласно приказу Минкультуры России от 12 июля 2022 года № 1195 утверждены предмет охраны, границы территории и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Кострома Костромской области и территория проекта межевания территории в утвержденные границы исторического поселения федерального значения городской округ город Кострома не входит.

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».

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Определение местоположения границ земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями установленными федеральными законами, 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.

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 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 6 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 от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»
8. Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
9. Приказ Росреестра от 14 декабря 2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
10. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
11. Закон Костромской области от 7 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области».
12. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
14. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
15. Постановление Администрации города Костромы от 14 августа 2019 года № 1477 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной».

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Красная Маевка, Костромской, Торфяной	Лист 5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий со по всему периметру разрабатываемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных. Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляют 3 м в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

В результате разработки проекта межевания территории на разрабатываемой территории образуется 2 земельных участков.

Образование земельного участка путем перераспределения осуществляется с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом, образование земельного участка путем перераспределения допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков.

Образование границ земель (территорий) общего пользования не может быть осуществлено в связи с ранее сложившейся застройкой территории, занятой многоквартирными домами, поскольку подготовка проекта межевания территории осуществляется для установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территории, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а так же для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территорий общего пользования.

В соответствии с пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации текстовая часть проекта межевания территории включает в себя вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. Проект планировки территории в границах образуемых земельных участках в соответствии с настоящим проектом межевания территории земельных участков отсутствует.

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

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Местоположение земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	1854	Костромская область, город Кострома, улица Костромская, 71	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	1371	Костромская область, город Кострома, улица Костромская, 69	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050557:11 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

Обозначение земельного участка	Адрес (местоположение) объекта	Наименование/назначение ОКС, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Костромская, 71	Многоквартирный дом	44:27:050557:36
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Костромская, 69	Многоквартирный дом	44:27:050557:34

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.

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 на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248.

1.5. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 1854м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н1	294643,52	1216438,13
н2	294636,87	1216445,42
н3	294632,87	1216442,10
н4	294621,56	1216453,50
1	294620,32	1216452,27
2	294618,19	1216454,40

3	294616,07	1216456,97
4	294613,46	1216459,58
5	294614,54	1216460,76
6	294603,24	1216472,77
8	294602,83	1216473,06
9	294598,62	1216468,75
10	294577,23	1216440,48
10	294578,05	1216439,74
11	294578,46	1216439,37
12	294599,32	1216420,88
13	294604,28	1216416,24
14	294605,38	1216414,49
15	294605,85	1216413,75

16	294607,98	1216415,24
17	294612,01	1216418,06
18	294612,90	1216416,99
19	294614,61	1216418,35
20	294631,99	1216431,40
21	294636,61	1216434,99
22	294639,63	1216437,25
23	294640,65	1216435,94
n1	294643,52	1216438,13
Условный номер земельного участка		3У2
Площадь земельного участка		1371м ²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
15	294605,85	1216413,75

14	294605,38	1216414,49
13	294604,28	1216416,24
12	294599,32	1216420,88
11	294578,46	1216439,37
10	294578,05	1216439,74
10	294577,23	1216440,48
11	294553,03	1216408,74
25	294553,15	1216408,61
26	294553,41	1216408,35
27	294554,78	1216407,00
28	294572,45	1216389,56
29	294572,97	1216388,35
30	294577,58	1216392,52
31	294588,20	1216400,59
32	294588,73	1216400,33
33	294593,82	1216404,32
15	294605,85	1216413,75

1.6. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	294661,52	1216413,07
2	294687,48	1216433,21
3	294668,51	1216457,22
1	294666,62	1216455,77
4	294627,59	1216503,41
5	294615,65	1216489,72
6	294609,47	1216482,36

7	294607,25	1216479,49
8	294602,83	1216473,06
2	294598,62	1216468,75
3	294577,23	1216440,48
9	294553,03	1216408,74
10	294524,67	1216372,97
4	294554,31	1216333,73
11	294598,21	1216367,49
12	294632,45	1216392,85
13	294660,54	1216414,16