



Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

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

E-mail: [cg@gradkostroma.ru](mailto:cg@gradkostroma.ru)

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города  
Костромы

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,  
ограниченной улицами Новосельской, Некрасова,  
Коммунальной, Комбинатовской**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Основная часть

2021 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 Новосельской, Некрасова,

Коммунальной, Комбинатовской

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Том 1

Основная часть


Директор \_\_\_\_\_ А.В.Храмов

Начальник отдела  
кадастровых работ \_\_\_\_\_ Е.Н.Миличенко

2021 год

## Состав проектной документации

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
Том 1 Основная часть	Текстовая часть	9
	Графическая часть	1
Том 2 Материалы по обоснованию	Текстовая часть	3
	Графическая часть	5

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Директор	Храмов А.В.				09.2021		П	2	10
Нач. отдела	Миличенко Е.Н.				09.2021				
Разработал	Загрядская Н.А.				09.2021				
						Основная часть			

## Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Страница</i>
1. Текстовая часть		
1.1	Общие данные	1
1.2	Нормативная база	6
1.3	Проектные решения	7
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) и возможные способы образования	7
1.5	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и возможные способы образования	8
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	8
1.7	Перечень координат характерных точек границ территорий	9
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	10

## 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 проекта межевания ограничена улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской, расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040440.

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 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»).

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».

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

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.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности до её разграничения, а также из земельных участков, находящихся в собственности физических и юридических лиц.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период с мая 2005 года по июнь 2020 года.

Исходной планово-картографической основой для разработки проекта межевания явились материалы топографической съемки в масштабе 1:500.

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской	Лист
							5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

## 1.2 Нормативна 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 от 29 июля 2010 года № 418 и Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений» Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 8 Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
- 9 Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
- 10 Закон Костромской области от 07 февраля 2008 года № 257-4-ЗКО «О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области».
- 11 Решение Думы города Костромы от 18 декабря.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
- 12 Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
- 13 Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы»
- 14 Постановление Администрации города Костромы от 25 сентября 2020 года № 1809 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской».
- 15 СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
- 16 ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам.
- 17 ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Новосельской, Некрасова, Коммунальной, Комбинатовской	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

### 1.3 Проектные решения

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий по всему периметру разрабатываемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий, а также с целью формирования новых территорий общего пользования. 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 на разрабатываемой территории образуется 4 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.

### 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	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования
:ЗУ1	7166	Костромская область, город Кострома, улица Новосельская, 15	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ2	87	Костромская область, город Кострома, улица Коммунальная, 30	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	6407	Костромская область, город Кострома, улица Коммунальная, 30	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040440:6 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 Новосельская, 15	Многokвартирный дом	44:27:040440:12
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Коммунальная, 30	Здание (Нежилое здание, энергетический производственно - технологический комплекс)	44:27:040440:12
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Коммунальная, 30	Многokвартирный дом	44:27:040440:12

**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

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования
:3У4	661	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 :3У1		
Площадь земельного участка 7166м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н1	293243,72	1214490,14
2	293162,87	1214562,06
3	293114,38	1214504,93
н2	293178,20	1214448,20
н3	293198,11	1214471,16
н4	293206,41	1214465,28
н5	293217,89	1214479,09
н6	293226,63	1214471,03
н1	293243,72	1214490,14

Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 87м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н7	293222,12	1214453,59
н8	293227,03	1214459,50
н9	293225,19	1214461,11
н10	293218,62	1214466,86
н11	293213,60	1214460,96
н7	293222,12	1214453,59
Условный номер земельного участка :3У3		

Площадь земельного участка <u>6407м<sup>2</sup></u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
5	293255,46	1214378,31
1	293306,09	1214434,66
н12	293248,25	1214486,11
н9	293225,19	1214461,11
н8	293227,03	1214459,50
н7	293222,12	1214453,59
н11	293213,60	1214460,96
н13	293207,61	1214453,91
н14	293197,93	1214461,66
4	293182,78	1214444,08
5	293255,46	1214378,31
Условный номер земельного участка <u>:3У4</u>		
Площадь земельного участка <u>661м<sup>2</sup></u>		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н12	293248,25	1214486,11
н1	293243,72	1214490,14
н6	293226,63	1214471,03
н5	293217,89	1214479,09
н4	293206,41	1214465,28
н3	293198,11	1214471,16
н2	293178,20	1214448,20
4	293182,78	1214444,08
н14	293197,93	1214461,66
н13	293207,61	1214453,91
н11	293213,60	1214460,96
н10	293218,62	1214466,86
н9	293225,19	1214461,11
н12	293248,25	1214486,11

### 1.7 Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	293306,09	1214434,66
2	293162,87	1214562,06
3	293114,38	1214504,93
4	293182,78	1214444,08
5	293255,46	1214378,31