



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 Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й

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 Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й

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	11
	Графическая часть	1
Том 2 Материалы по обоснованию	Текстовая часть	3
	Графическая часть	4

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
						Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							П	2	12
						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	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	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	9
1.6	Перечень координат характерных точек границ территорий	11
2. Графическая часть		
2.1	Чертеж межевания территории	12

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 Рабочая 11-я, Рабочая 5-я Новый Быт, Рабочая 6-я и, расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040325.

Проект межевания охватывает территорию 1,7 га.

В соответствии с приложением 1 «Карта градостроительного зонирования территории города Костромы. Границы территориальных зон» Правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 проектируемая территория расположена в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4, которая 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.

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 от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Разрабатываемая территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры города Костромы, утвержденных постановлением главы Администрации Костромской области от 19 декабря 1997 года № 837 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 Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й	Лист
							4
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

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

Образование 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 июня 2009 года по ноябрь 2021 года.

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

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й	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 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»
Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 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 7 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 21 октября 2020 года № 1975 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й».
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 Рабочей 11-й, Рабочей 5-й, Новый Быт, Рабочей 6-й	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		

1.3. Проектные решения

Проектом межевания территории предполагается установление красных линий по всему периметру разрабатываемой территории и определение площади и границ образуемых земельных участков. Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы составляет 3 метра.

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории образуется 6 земельных участков.

Образование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы. При этом, образование земельных участков путем перераспределения допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных 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 условными номерами :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4 и земельные участки с кадастровыми номерами 44:27:040325:6, 44:27:0403025:7 являются планируемыми с целью резервирования для муниципальных нужд в соответствии с Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, предусмотрены мероприятия по развитию улично-дорожной сети.

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.

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	1365	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 25-27	Образование земельного участка возможно в два этапа: - первый этап : уточнение земельного участка с кадастровым номером 44:27:040325:1; - второй этап : перераспределение

				уточненного земельного участка с землями, государственная собственность на который не разграничена.
2	:ЗУ2	1361	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 29-31	Образование земельного участка возможно двумя способами: - путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040325:25 и земель, государственная собственность на которые не разграничена; - образование из земель государственная собственность на которые не разграничена с предварительным снятием с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 44:27:040325:25.
3	:ЗУ3	1426	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 37-39	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
4	:ЗУ4	1364	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 33-35	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040325:11 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	1387	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 6-я, 26-28	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
6	:ЗУ6	1387	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 6-я, 34-36	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:040325:8 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

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.

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 Рабочая 5-я, 25-27	Многоквартирный дом	44:27:040325:50

2	:3У2	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 29-31	Многokвартирный дом	Сведения в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют
3	:3У3	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 37-39	Многokвартирный дом	Сведения в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют
4	:3У4	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 5-я, 33-35	Многokвартирный дом	Сведения в едином государственном реестре недвижимости отсутствуют
5	:3У5	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 6-я, 26-28	Многokвартирный дом	44:27:040325:172
6	:3У6	Костромская область, город Кострома, улица Рабочая 6-я, 34-36	Многokвартирный дом	44:27:040325:24

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.

1.5. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка		:3У1
Площадь земельного участка		1365м ²
Обозначение характерных	Координаты, м	
	Х	У

точек границы		
1	293044,49	1213471,90
2	293044,73	1213472,23
н1	293053,04	1213486,98
3	293061,95	1213501,97

4	293054,53	1213506,76
5	293049,63	1213509,59
6	293046,86	1213511,70
7	293039,65	1213516,53
8	293037,95	1213517,68
9	293035,70	1213519,23
10	293032,41	1213521,50
11	293029,33	1213523,63
12	293010,33	1213494,92
13	293014,29	1213492,42
14	293017,38	1213490,45
15	293023,63	1213486,48
16	293026,30	1213484,72
17	293028,98	1213482,96
18	293031,00	1213481,45
19	293036,11	1213478,27
20	293037,99	1213476,84
1	293044,49	1213471,90
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 1361м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
3	293061,95	1213501,97
21	293071,21	1213515,75
22	293081,45	1213529,11
23	293082,45	1213530,21
24	293073,13	1213535,47
25	293068,63	1213538,32
26	293058,38	1213545,40
27	293048,48	1213552,34
28	293038,66	1213537,67
11	293029,33	1213523,63
10	293032,41	1213521,50
9	293035,70	1213519,23
8	293037,95	1213517,68
7	293039,65	1213516,53
6	293046,86	1213511,70
5	293049,63	1213509,59
4	293054,53	1213506,76
3	293061,95	1213501,97

Условный номер земельного участка :3У3		
Площадь земельного участка 1426м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
н2	293100,11	1213558,97
29	293109,77	1213573,36
30	293119,20	1213588,54
н3	293108,65	1213595,19
н4	293086,09	1213610,69
н5	293075,78	1213595,27
н6	293069,54	1213585,78
н7	293069,60	1213585,34
н8	293066,54	1213580,74
н9	293082,28	1213570,34
н10	293092,04	1213563,71
н2	293100,11	1213558,97
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка 1364м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
23	293082,45	1213530,21
31	293090,47	1213544,15
32	293099,81	1213558,52
н2	293100,11	1213558,97
н10	293092,04	1213563,71
н9	293082,28	1213570,34
н8	293066,54	1213580,74
н11	293065,86	1213579,72
н12	293057,05	1213566,34
27	293048,48	1213552,34
26	293058,38	1213545,40
25	293068,63	1213538,32
24	293073,13	1213535,47
23	293082,45	1213530,21
Условный номер земельного участка :3У5		

Площадь земельного участка <u>1387м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
33	293078,50	1213450,81
2	293096,75	1213478,54
35	293094,62	1213479,95
36	293094,81	1213480,23
37	293090,01	1213483,23
3	293061,95	1213501,97
н1	293053,04	1213486,98
2	293044,73	1213472,23
38	293048,26	1213470,21
39	293060,42	1213462,22
40	293072,56	1213454,72
41	293077,33	1213451,69
33	293078,50	1213450,81
Условный номер земельного участка <u>:3У6</u>		
Площадь земельного участка <u>1387м²</u>		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
4	293115,55	1213507,47
5	293124,15	1213521,50
44	293133,89	1213535,89
45	293131,86	1213537,21
46	293121,39	1213544,32
47	293117,92	1213546,62
48	293106,22	1213554,34
49	293105,04	1213554,90
50	293100,40	1213558,06
32	293099,81	1213558,52
31	293090,47	1213544,15
23	293082,45	1213530,21
22	293081,45	1213529,11
51	293105,19	1213514,20
52	293106,99	1213512,97
53	293114,67	1213508,06
4	293115,55	1213507,47

1.6. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	293040,32	1213393,72
2	293096,75	1213478,54
3	293106,27	1213493,53
4	293115,55	1213507,47
5	293124,15	1213521,50
6	293153,91	1213565,28
7	293096,50	1213603,54
8	292987,97	1213429,32
9	293005,44	1213416,61