



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 Машиностроителей, Молодежной, Заволжской,
проездом от улицы Заволжской до улицы Машиностроителей

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 Машиностроителей, Молодежной, Заволжской,
проездом от улицы Заволжской до улицы Машиностроителей

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	5

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Машиностроителей, Молодежной, Заволжской, проездом от улицы Заволжской до улицы Машиностроителей			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Директор		Храмов А.В.			03.2022	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела		Миличенко Е.Н.			03.2022		П	2	9
Разработал		Загрядская Н.А.			03.2022				
						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	8
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 территории ограничена улицами Заволжской, Молодежной и Машиностроителей расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:080209.

Проект межевания территории охватывает площадь 1,3 гектара.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки, 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»).

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 земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами	Лист 4
						Машиностроителей, Молодежной, Заволжской, проездом от улицы	
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Заволжской до улицы Машиностроителей	

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 февраль 2022 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 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 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 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 24 марта 2021 года № 391 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами	Лист
						Машиностроителей, Молодежной, Заволжской, проездом от улицы	5
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата	Заволжской до улицы Машиностроителей	

Машиностроителей, Молодежной, Заволжской, проездом от улицы Заволжской до улицы Машиностроителей».

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».

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. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы, кроме земельных участков по улице Заволжской с номерами домов 61,65,67,69,71,73, где минимальный отступ от границы земельного участка составляет 0 метров.

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

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	542	Костромская область, город Кострома, улица Заволжская, 61	Образование земельного участка возможно в два этапа: - 1 этап - уточнение земельных участков с кадастровыми номерами 44:27:080209:1 и 44:27:080209:2; - 2 этап – объединение уточненных в первом этапе земельных участков.
:ЗУ2	1007	Костромская область, город Кострома, улица Машиностроителей, 28а	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена

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.

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 Заволжская, 61	Здание (Жилой дом)	44:27:080209:34
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Машиностроителей, 28а	Многоквартирный дом	44:27:080209:48

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.

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 542м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
8	288843,64	1211756,93
13	288857,29	1211770,59
12	288855,94	1211771,72
11	288851,28	1211775,94
10	288842,02	1211784,54
9	288837,53	1211789,10
н36	288836,73	1211788,29
н28	288822,61	1211774,04
8	288843,64	1211756,93
Условный номер земельного участка :3У2		
Площадь земельного участка 1007м ²		
Координаты, м		

Обозначение характерных точек границы	X	Y
24	288859,58	1211809,22
12	288847,74	1211823,86
13	288847,69	1211824,89
14	288839,27	1211834,53
15	288833,69	1211828,81
16	288826,32	1211820,81
17	288816,21	1211808,92
н36	288836,73	1211788,29
9	288837,53	1211789,10
8	288840,49	1211792,07
7	288840,82	1211792,44
6	288843,67	1211795,26
5	288847,66	1211799,06
4	288850,39	1211801,67
3	288851,80	1211801,91
2	288853,52	1211803,48
1	288856,68	1211806,49
24	288859,58	1211809,22

1.6. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	288785,47	1211688,89
2	288828,40	1211737,70
3	288843,64	1211756,93
4	288866,20	1211779,20
5	288867,41	1211781,64
6	288875,94	1211789,83
7	288847,74	1211823,86
8	288847,69	1211824,89
9	288839,27	1211834,53
10	288833,69	1211828,81
11	288826,32	1211820,81
12	288816,21	1211808,92
13	288680,30	1211656,13

14	288726,16	1211615,52
15	288747,93	1211640,52
16	288746,95	1211641,40
17	288759,89	1211656,17
18	288757,63	1211658,02