

Утвержден постановлением \_\_\_\_\_  
Администрации города Костромы  
от «    » \_\_\_\_\_ 2018 года

Исполнитель: Муниципальное казенное учреждение города Костромы «Центр градостроительства»

Заказчик: Управление имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ,**  
ограниченной улицами Дорожной, Дружбы,  
Центральной, проездом Кинешемским 6-м

Том 1

Основная часть.

Директор \_\_\_\_\_ А.В.Храмов

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

г.Кострома  
2018 г.

## СОСТАВ ПРОЕКТА

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>	<i>Примечание</i>
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
Пояснительная записка		
1	Общие данные	3
2	Нормативная база	5
3	Проектные решения	6
Графическая часть		
1	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	14
2	Чертеж межевания территории.	15

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Дорожной, Дружбы, Центральной, проездом Кинешемским 6-м.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ 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.

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 27.04.2014 Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014 г.

Проект межевания охватывает территорию 1,7 га

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «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 19.12.1997 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 ст.34.1. ФЗ от 25.06.2002 №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».

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границе кадастрового квартала 44:27:070229.

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 2010 года по июнь 2017 года.

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

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в функциональной зоне – зона смешанной жилой застройки Ж-5.

Зона смешанной жилой застройки Ж-5 выделяется с целью развития жилых районов с размещением жилых домов различной этажности, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

В пределах зоны Ж-5 допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, объекты амбулаторного ветеринарного обслуживания населения, не имеющие санитарно-защитной зоны, преимущественно встроенные и (или) встроенно-пристроенные. Минимальный размер санитарно-защитной зоны для объектов придорожного сервиса - 50 м.

Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границе зон установлены согласно ст. 21, 23, 25 Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62 (с изменениями, внесенными решениями Думы города Костромы от 08.12.2011 № 294, от 31.05.2012 № 54, от 18.12.2014 № 248, от 09.02.2018 № 21).

## 2.НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017).
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017)"О государственной регистрации недвижимости" с изм. и доп., вступ. с силу с 01.02.2018).
5. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
7. Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 (ред. от 06.10.2017) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. Постановление Администрации Костромской области от 01.10.2010 N 344-а (ред. от 09.12.2011) "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
10. Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 247 «О внесении изменений в решение Думы города Костромы от 18.12.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
11. Решение Думы города Костромы от 18.12.2014 № 248 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы».
12. Решение Думы города Костромы от 09.02.2018 № 21 «О внесении изменения в Правила землепользования и застройки города Костромы».
13. Решение Думы города Костромы от 16.12.2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы» (с изменениями на 9 февраля 2018 года).
14. Постановление Администрации города Костромы от 28.03.2018 года № 337 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Дорожной, Дружбы, Центральной, проездом Кинешемским 6-м».
15. "СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820)/М.: Минрегион России, 2010.

### 3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

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

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены в соответствии с существующим размещением зданий составляет 3 м. Для возведения новых объектов капитального строительства линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы.

Проектом межевания территории квартала определена площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков, определены границы территории общего пользования.

В результате разработки проекта межевания на территории образовано 11 земельных участков, из них один земельный участок являются территориями общего пользования.

Сведения об образуемых земельных участках (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 1.

Таблица 1.

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	1397	г.Кострома, ул.Дорожная, 13/14	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	:ЗУ2	1022	г.Кострома, ул.Дружбы, 16	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	:ЗУ3	1065	г.Кострома, ул.Дружбы, 18	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
4	:ЗУ4	850	г.Кострома, ул.Дружбы, 20	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
5	:ЗУ5	1213	г.Кострома, ул.Дружбы, 22	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
6	:ЗУ6	181	г.Кострома, ул.Дружбы, 24/14	Магазины	4.4

7	:ЗУ7	420	г.Кострома, ул.Дружбы, 24/14	Магазины	4.4
8	:ЗУ8	564	г.Кострома, ул.Дружбы, 24/14	Общественное питание  Бытовое обслуживание	4.6  3.3
9	:ЗУ9	2571	г.Кострома, ул.Центральная, 16	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
10	:ЗУ10	1414	г.Кострома, пр. Кинешемский 6-й, 8/15	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1

Сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования представлены в таблице 2.

Таблица 2.

1	:ЗУ12	1607	-	Земельные участки (территории) об- щего пользования	12.0
---	-------	------	---	---	------

Способы образования земельных участков.

Земельный участок с обозначением :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ9 образуется из земель государственной собственности до её разграничения.

Земельные участки с обозначением :ЗУ1, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ10 образуются путем перераспределения земельных участков и земель государственной собственности. Так, земельный участок с обозначением :ЗУ5 предполагается перераспределить из земельного участка с кадастровым номером 44:27:070229:14, :ЗУ6 – из 44:27:070229:14, :ЗУ7 – из 44:27:070229:1, :ЗУ8 – из 44:27:070229:137, :ЗУ10 – из 44:27:070229:174.

Образование земельного участка с обозначением :ЗУ1 можно провести двумя способами. В первом случае необходимо перераспределить два земельных участка с кадастровыми номерами 44:27:070229:16, 44:27:070229:15 и земли государственной собственности. Во втором случае прежде чем образовать земельный участок с обозначением :ЗУ1 необходимо снять с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 44:27:070229:16 и далее перераспределить земельный участок с кадастровым номером 44:27:070229:15 с землями государственной собственности.

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. Решение об аннулировании адресов существующих земельных участков принимается решением органа местного самоуправления после снятия объекта адресации с кадастрового учета.

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 многофункциональной зоны, зоны многоэтажной жилой застройки и зоны объектов дошкольного, начального и среднего общего образования.

Графическая часть данных предложений отображена на Чертеже межевания территории. Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков приведены в Таблице 3 «Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков».

Таблица 3

Условный номер земельного участка :3У1		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н7	288691,68	1217167,15
н8	288671,58	1217193,37
1	288648,70	1217176,17
1	288644,30	1217172,99
8	288638,14	1217167,74
4	288640,79	1217164,49
5	288642,32	1217162,42
6	288651,30	1217150,68
7	288652,04	1217149,88
8	288656,65	1217144,18
н9	288658,66	1217141,69
Условный номер земельного участка :3У2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н8	288671,58	1217193,37
н10	288652,83	1217217,85



<i>н11</i>	<i>288647,44</i>	<i>1217213,96</i>
<i>н12</i>	<i>288645,37</i>	<i>1217210,91</i>
<i>н13</i>	<i>288643,30</i>	<i>1217208,92</i>
<i>н14</i>	<i>288637,98</i>	<i>1217205,48</i>
<i>2</i>	<i>288625,86</i>	<i>1217198,81</i>
<i>1</i>	<i>288644,30</i>	<i>1217172,99</i>
<i>1</i>	<i>288648,70</i>	<i>1217176,17</i>
<b>Условный номер земельного участка</b> <i>:3У3</i>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<i>н10</i>	<i>288652,83</i>	<i>1217217,85</i>
<i>н15</i>	<i>288633,30</i>	<i>1217243,34</i>
<i>н16</i>	<i>288629,73</i>	<i>1217240,35</i>
<i>н17</i>	<i>288616,98</i>	<i>1217231,17</i>
<i>10</i>	<i>288607,37</i>	<i>1217223,13</i>
<i>2</i>	<i>288625,86</i>	<i>1217198,81</i>
<i>н14</i>	<i>288637,98</i>	<i>1217205,48</i>
<i>н13</i>	<i>288643,30</i>	<i>1217208,92</i>
<i>н12</i>	<i>288645,37</i>	<i>1217210,91</i>
<i>н11</i>	<i>288647,44</i>	<i>1217213,96</i>
<b>Условный номер земельного участка</b> <i>:3У4</i>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<i>н15</i>	<i>288633,30</i>	<i>1217243,34</i>
<i>н18</i>	<i>288617,26</i>	<i>1217264,26</i>
<i>11</i>	<i>288614,43</i>	<i>1217262,00</i>
<i>12</i>	<i>288611,31</i>	<i>1217259,50</i>
<i>13</i>	<i>288591,96</i>	<i>1217244,03</i>
<i>14</i>	<i>288605,23</i>	<i>1217225,97</i>
<i>10</i>	<i>288607,37</i>	<i>1217223,13</i>
<i>н17</i>	<i>288616,98</i>	<i>1217231,17</i>
<i>н16</i>	<i>288629,73</i>	<i>1217240,35</i>
<b>Условный номер земельного участка</b> <i>:3У5</i>		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>Х</b>	<b>У</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<i>н18</i>	<i>288617,26</i>	<i>1217264,26</i>
<i>н19</i>	<i>288594,83</i>	<i>1217293,53</i>
<i>15</i>	<i>288590,80</i>	<i>1217289,86</i>

16	288579,59	1217281,20
17	288579,05	1217281,91
18	288577,18	1217280,44
19	288577,49	1217280,04
20	288569,49	1217273,76
21	288568,59	1217273,07
22	288573,71	1217267,03
23	288577,31	1217262,46
24	288577,49	1217262,15
25	288580,26	1217258,82
26	288588,45	1217247,60
27	288589,32	1217246,62
13	288591,96	1217244,03
12	288611,31	1217259,50
11	288614,43	1217262,00
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У6		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
15	288590,80	1217289,86
н19	288594,83	1217293,53
н20	288589,48	1217300,51
28	288583,58	1217296,05
29	288574,82	1217289,40
30	288575,14	1217288,97
31	288574,24	1217288,28
32	288575,31	1217286,81
33	288575,61	1217286,41
34	288578,24	1217282,82
17	288579,05	1217281,91
16	288579,59	1217281,20
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У7		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н20	288589,48	1217300,51
н21	288575,33	1217319,00
н22	288561,24	1217308,17
29	288574,82	1217289,40
28	288583,58	1217296,05

Условный номер земельного участка :ЗУ8		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
35	288566,08	1217271,17
21	288568,59	1217273,07
20	288569,49	1217273,76
19	288577,49	1217280,04
18	288577,18	1217280,44
17	288579,05	1217281,91
34	288578,24	1217282,82
33	288575,61	1217286,41
32	288575,31	1217286,81
31	288574,24	1217288,28
30	288575,14	1217288,97
29	288574,82	1217289,40
н22	288561,24	1217308,17
н23	288547,10	1217297,30
36	288555,82	1217285,29
Условный номер земельного участка :ЗУ9		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
13	288591,96	1217244,03
27	288589,32	1217246,62
26	288588,45	1217247,60
25	288580,26	1217258,82
24	288577,49	1217262,15
23	288577,31	1217262,46
22	288573,71	1217267,03
21	288568,59	1217273,07
35	288566,08	1217271,17
36	288555,82	1217285,29
н23	288547,10	1217297,30
н24	288526,39	1217281,38
н25	288542,79	1217258,88
н26	288535,23	1217253,61
н27	288533,54	1217245,96
н28	288552,33	1217218,96
н29	288550,40	1217217,30
8	288552,64	1217214,91
7	288565,77	1217225,33

6	288580,36	1217235,87
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У10		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
н9	288658,66	1217141,69
8	288656,65	1217144,18
7	288652,04	1217149,88
6	288651,30	1217150,68
5	288642,32	1217162,42
4	288640,79	1217164,49
8	288638,14	1217167,74
7	288637,87	1217167,84
6	288635,78	1217166,40
5	288626,57	1217159,40
4	288612,86	1217148,56
3	288604,90	1217141,51
н31	288625,02	1217115,76
<b>Условный номер земельного участка</b> :3У12		
<b>Обозначение характерных точек границы</b>	<b>Координаты, м</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
н32	288618,68	1217110,87
н31	288625,02	1217115,76
3	288604,90	1217141,51
1	288584,83	1217167,81
2	288584,07	1217167,24
3	288564,81	1217191,76
4	288565,54	1217192,38
1	288556,20	1217204,83
9	288550,14	1217212,92
8	288552,64	1217214,91
н29	288550,40	1217217,30
н28	288552,33	1217218,96
н27	288533,54	1217245,96
н26	288535,23	1217253,61
н25	288542,79	1217258,88
н24	288526,39	1217281,38
н34	288513,75	1217271,66
50	288513,86	1217271,52
51	288518,94	1217264,88
52	288522,94	1217259,67

53	288525,97	1217255,71
54	288527,10	1217254,25
55	288527,69	1217253,47
56	288527,64	1217252,12
57	288527,55	1217249,69
58	288527,50	1217248,07
59	288527,32	1217242,78
60	288544,00	1217220,97
61	288543,93	1217220,01
62	288543,27	1217210,45