



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 Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й,
проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира**

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 Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й,
проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира**

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	9
	Графическая часть	1
Том 2 Материалы по обоснованию	Текстовая часть	3
	Графическая часть	6

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		Проект межевания территории	Стадия	Лист
Директор	Храмов А.В.				04.2022	П		2	12
Нач. отдела	Миличенко Е.Н.				04.2022				
Разработал	Загрядская Н.А.				04.2022	Основная часть	 <small>МКУ ЦЕНТР ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА</small>		

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	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд и возможные способы образования	8
1.6	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков	8
1.7	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 генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Территория проекта межевания территории ограничена улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира, расположена на землях населенного пункта города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:070215. Площадь разрабатываемой территории составляет 1,19 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2, которая выделяется в целях формирования жилых районов для размещения блокированных жилых домов с участками, многоквартирных домов с количеством этажей не более чем четыре, а также минимально необходимого перечня отдельно стоящих, встроенных и (или) пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, обеспечивающих жизнедеятельность населения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и ограниченно других видов деятельности.

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».

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

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		4

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.

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 мая 2005 года по апрель 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».

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		5

14. Постановление Администрации города Костромы от 21 октября 2020 года № 1974 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира».

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. 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 9 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.

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.

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	985	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 8/15	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена

						Документация по планировке территории, ограниченной улицами Мира, Дорожной 2-й, Центральной 2-й, проездом от улицы Центральной 2-й до улицы Мира	Лист 6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

:ЗУ2	729	Костромская область, город Кострома, улица Центральная 2-я, 9/7	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070215:4 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ3	760	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 10	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ4	2079	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 9а	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070215:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ5	1234	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 11	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070215:119 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ6	910	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 15	Образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:070215:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ7	678	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 13	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
:ЗУ8	1722	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 13а	Земельный участок образуется из 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 Дорожная 2-я, 8/15	Многоквартирный дом	44:27:070215:5
:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Центральная 2-я, 9/7	Жилой дом	44:27:070215:11
:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 10	Многоквартирный дом	44:27:070215:6
:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 9а	Многоквартирный дом	44:27:070215:13
:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 11	Жилой дом	44:27:070215:9

:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 15	Многоквартирный дом	44:27:070215:120
:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 13	Многоквартирный дом	сведения отсутствуют
:ЗУ8	Костромская область, город Кострома, улица Дорожная 2-я, 13а	Многоквартирный дом	44:27:070215:12

1.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд и возможные способы образования

Таблица 3

Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования
:ЗУ9	555	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	:ЗУ1
Площадь земельного участка	985м ²
Координаты, м	

Обозначение характерных точек границы	X	Y
1	2	3
1	289082,34	1217593,65

n1	289106,06	1217614,96
n2	289089,84	1217633,01
n3	289078,85	1217622,96
2	289074,13	1217627,95
n4	289070,56	1217631,73
n5	289057,86	1217619,59
1	289082,34	1217593,65
Условный номер земельного участка		:3У2
Площадь земельного участка		729м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
n6	289040,78	1217637,68
n7	289053,25	1217649,97
3	289050,02	1217653,37
4	289049,73	1217653,69
5	289051,61	1217655,63
6	289053,11	1217657,17
7	289053,89	1217657,97
8	289050,47	1217661,61
9	289050,20	1217661,89
10	289048,14	1217664,10
11	289048,90	1217664,80
12	289049,66	1217665,51
13	289041,33	1217674,45
n8	289038,22	1217677,79
9	289019,34	1217660,39
n6	289040,78	1217637,68
Условный номер земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		760м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
n1	289106,06	1217614,96
2	289128,73	1217635,33
n9	289113,07	1217651,79
n10	289111,27	1217654,18
n11	289103,56	1217647,26

n2	289089,84	1217633,01
n2	289089,84	1217633,01
n1	289106,06	1217614,96
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		2079м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
n12	289099,44	1217642,98
16	289093,93	1217648,84
17	289091,40	1217651,54
18	289089,62	1217653,45
19	289069,10	1217675,29
20	289064,99	1217679,67
21	289064,69	1217679,39
22	289064,17	1217678,90
23	289063,52	1217678,30
24	289062,02	1217676,91
25	289060,17	1217675,21
26	289059,27	1217674,38
27	289051,19	1217683,56
28	289049,72	1217685,34
n13	289048,29	1217687,08
n8	289038,22	1217677,79
13	289041,33	1217674,45
12	289049,66	1217665,51
11	289048,90	1217664,80
10	289048,14	1217664,10
9	289050,20	1217661,89
8	289050,47	1217661,61
7	289053,89	1217657,97
6	289053,11	1217657,17
5	289051,61	1217655,63
4	289049,73	1217653,69
3	289050,02	1217653,37
n7	289053,25	1217649,97
n6	289040,78	1217637,68
n5	289057,86	1217619,59
n4	289070,56	1217631,73
2	289074,13	1217627,95
n3	289078,85	1217622,96

н2	289089,84	1217633,01
н12	289099,44	1217642,98
Условный номер земельного участка		:3У5
Площадь земельного участка		<u>1234м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
29	289108,83	1217660,40
30	289107,78	1217661,55
31	289087,59	1217683,57
32	289086,75	1217684,26
33	289082,09	1217688,13
34	289080,78	1217689,21
35	289067,97	1217699,81
36	289066,61	1217700,94
н14	289064,86	1217702,39
8	289062,13	1217699,84
н13	289048,29	1217687,08
28	289049,72	1217685,34
27	289051,19	1217683,56
26	289059,27	1217674,38
25	289060,17	1217675,21
24	289062,02	1217676,91
23	289063,52	1217678,30
22	289064,17	1217678,90
21	289064,69	1217679,39
20	289064,99	1217679,67
19	289069,10	1217675,29
18	289089,62	1217653,45
17	289091,40	1217651,54
16	289093,93	1217648,84
38	289095,54	1217647,13
39	289098,51	1217650,09
40	289101,07	1217652,65
41	289104,51	1217656,08
42	289108,03	1217659,60
29	289108,83	1217660,40
Условный номер земельного участка		:3У6
Площадь земельного участка		<u>910м²</u>

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
5	289142,92	1217719,22
6	289115,77	1217748,58
н15	289097,58	1217732,45
45	289100,46	1217729,12
46	289107,63	1217720,83
47	289109,38	1217720,56
48	289112,43	1217720,13
49	289128,08	1217705,36
50	289129,90	1217707,00
5	289142,92	1217719,22
Условный номер земельного участка		:3У7
Площадь земельного участка		<u>678м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н16	289106,56	1217699,14
н17	289098,79	1217707,42
н18	289097,87	1217711,82
н19	289087,21	1217723,25
н20	289068,44	1217705,74
н21	289093,36	1217686,84
н16	289106,56	1217699,14
Условный номер земельного участка		:3У8
Площадь земельного участка		<u>1722м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
51	289142,31	1217689,96
52	289141,86	1217690,44
53	289140,50	1217691,90
54	289138,59	1217693,95
49	289128,08	1217705,36
48	289112,43	1217720,13
47	289109,38	1217720,56
46	289107,63	1217720,83

45	289100,46	1217729,12
n15	289097,58	1217732,45
n19	289087,21	1217723,25
n18	289097,87	1217711,82
n17	289098,79	1217707,42
n16	289106,56	1217699,14
n21	289093,36	1217686,84
55	289111,70	1217661,55
56	289132,17	1217680,54
57	289135,14	1217683,30
58	289139,51	1217687,36
51	289142,31	1217689,96
Условный номер земельного участка		<u>:3У9</u>
Площадь земельного участка		<u>555м²</u>
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y

2	289128,73	1217635,33
3	289130,98	1217638,40
55	289111,70	1217661,55
n21	289093,36	1217686,84
n20	289068,44	1217705,74
n14	289064,86	1217702,39
33	289082,09	1217688,13
32	289086,75	1217684,26
31	289087,59	1217683,57
30	289107,78	1217661,55
29	289108,83	1217660,40
38	289095,54	1217647,13
n12	289099,44	1217642,98
n11	289103,56	1217647,26
n10	289111,27	1217654,18
n9	289113,07	1217651,79
2	289128,73	1217635,33

1.7. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	289082,34	1217593,65
2	289128,73	1217635,33
3	289130,98	1217638,40
4	289176,64	1217681,88
5	289142,92	1217719,22
6	289115,77	1217748,58
7	289087,21	1217723,25
8	289062,13	1217699,84
9	289019,34	1217660,39