



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

27 апреля 2022 года

№ 755

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Торфяной, Партизанской, Красная Маевка, проездом Торфяным 2-м

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Генеральным планом города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными постановлением Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130, Порядком организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол общественных обсуждений от 10 сентября 2021 года, заключение о результатах общественных обсуждений от 10 сентября 2021 года, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24 сентября 2021 года № 17817-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной улицами Торфяной, Партизанской, Красная Маевка, проездом Торфяным 2-м, в виде проекта межевания территории.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в течение семи дней со дня его принятия и размещению на официальном сайте Администрации города Костромы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава Администрации города Костромы



А. В. Смирнов

Утверждена
постановлением
Администрации города Костромы
от 27 апреля 2022 г. № 755

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Торфяной, Партизанской,
Красная Маевка, проездом Торфяным 2-м**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Том 1

Основная часть

Состав проекта

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование</i>
1. Текстовая часть	
1.1	Общие данные
1.2	Нормативная база
1.3	Проектные решения
1.4	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) в том числе возможные способы их образования
1.5	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков
1.6	Перечень координат характерных точек границ территорий
2. Графическая часть	
2.1	Чертеж межевания территории

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 разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:050560.

Проект межевания территории охватывает территорию 1,7 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1, которая выделяется на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной жилой застройки.

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 России № 418, Министерства регионального развития России 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 к 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.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории.

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 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
4. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
5. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".
7. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 8 декабря 2015 года № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
10. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
11. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
13. Постановление Администрации города Костромы от 6 ноября 2019 года № 2138 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Торфяной, Партизанской, Красная Маевка, проездом Торфяным 2-м».
14. СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений..
15. ГОСТ Р 2.105-2019. Национальный стандарт Российской Федерации. Единая система конструкторской документации. Общие требования к текстовым документам.
16. 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 проектируемой территории с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети. Линия отступа от красных линий для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Костромы и составит 3 метра.

В результате разработки проекта межевания территории на разрабатываемой территории образуется 7 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.

На образуемом земельном участке с условным номером :ЗУ2 предполагается установление части земельного участка для обеспечения доступа к земельному участку кадастровым номером 44:27:050560:12.

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	Местоположение образуемого земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ1	973	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 54/60	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ2	1279	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 50	Земельный участок образуется из земель государственная собственность на которые не разграничена
3	:ЗУ3	961	Костромская область, город Кострома, улица Партизанская, 74	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050560:2 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

4	:ЗУ4	1133	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной 2-й, 7	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050560:7 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ5	600	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 184	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050560:32 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
6	:ЗУ6	508	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 182/9	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050560:33 и земель, государственная собственность на которые не разграничена
7	:ЗУ7	1319	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 180	Земельный участок образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 44:27:050560:3 и земель, государственная собственность на которые не разграничена

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.

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	Местоположение объекта	Наименование/назначение объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Кадастровый номер ОКС (при наличии)
1	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 54/60	Многоквартирный дом	44:27:050560:170
2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Торфяная, 50	Многоквартирный дом	Сведения в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют

3	:ЗУ3	Костромская область, город Кострома, улица Партизанская, 74	Здание (жилой дом)	44:27:050560:35
4	:ЗУ4	Костромская область, город Кострома, проезд Торфяной 2-й, 7	Многоквартирный дом	44:27:050560:18
5	:ЗУ5	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 184	Здание (жилой дом)	44:27:050560:164
6	:ЗУ6	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 182/9	Здание (жилой дом)	44:27:050560:31
7	:ЗУ7	Костромская область, город Кострома, улица Красная Маевка, 180	Здание (жилой дом)	44:27:050560:14

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 :ЗУ1		
Площадь земельного участка 973м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
10	294740,36	1216144,10
8	294727,46	1216161,14
2	294720,10	1216155,74
3	294715,78	1216161,86
4	294703,31	1216153,20
8	294693,36	1216146,28
9	294712,08	1216123,20
10	294740,36	1216144,10

Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 1279м ²		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
7	294675,36	1216171,49
6	294652,02	1216202,64
5	294678,73	1216223,61
17	294680,72	1216221,04
16	294683,21	1216217,81
15	294685,89	1216212,92
14	294691,03	1216206,89
13	294693,46	1216204,45
12	294698,56	1216197,90

11	294699,13	1216198,16
10	294700,43	1216196,47
9	294702,89	1216192,18
1	294699,86	1216189,82
2	294695,61	1216195,23
3	294688,83	1216190,19
4	294693,11	1216185,16
7	294675,36	1216171,49
Условный номер земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		961м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н24	294825,69	1216249,71
18	294824,39	1216248,73
17	294814,14	1216240,98
16	294808,99	1216236,71
15	294808,63	1216237,12
14	294803,98	1216233,27
6	294800,80	1216230,52
5	294803,66	1216227,04
3	294805,02	1216225,37
4	294806,81	1216223,15
5	294808,19	1216221,50
11	294820,30	1216205,91
1	294843,95	1216224,92
н24	294825,69	1216249,71
Условный номер земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		1133м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
13	294763,63	1216237,60
8	294770,04	1216242,20
7	294786,88	1216254,31
3	294776,24	1216269,37
2	294765,58	1216284,46
н25	294763,70	1216287,13
23	294741,17	1216269,99
1	294743,01	1216267,27
13	294763,63	1216237,60
Условный номер земельного участка		:3У5
Площадь земельного участка		600м²
Обозначение	Координаты, м	

характерных точек границы	Х	У
н27	294798,70	1216285,83
3	294785,32	1216303,34
н25	294763,70	1216287,13
2	294765,58	1216284,46
3	294776,24	1216269,37
4	294796,21	1216284,01
н27	294798,70	1216285,83
Условный номер земельного участка		:3У6
Площадь земельного участка		508м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
2	294809,37	1216271,86
н27	294798,70	1216285,83
4	294796,21	1216284,01
3	294776,24	1216269,37
7	294786,88	1216254,31
6	294807,22	1216270,16
2	294809,37	1216271,86
Условный номер земельного участка		:3У7
Площадь земельного участка		1319м²
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	Х	У
н24	294825,69	1216249,71
2	294809,37	1216271,86
6	294807,22	1216270,16
7	294786,88	1216254,31
8	294770,04	1216242,20
9	294775,13	1216236,96
10	294783,18	1216226,90
11	294787,17	1216221,95
12	294791,51	1216223,30
13	294796,55	1216226,85
6	294800,80	1216230,52
14	294803,98	1216233,27
15	294808,63	1216237,12
16	294808,99	1216236,71
17	294814,14	1216240,98
18	294824,39	1216248,73
н24	294825,69	1216249,71

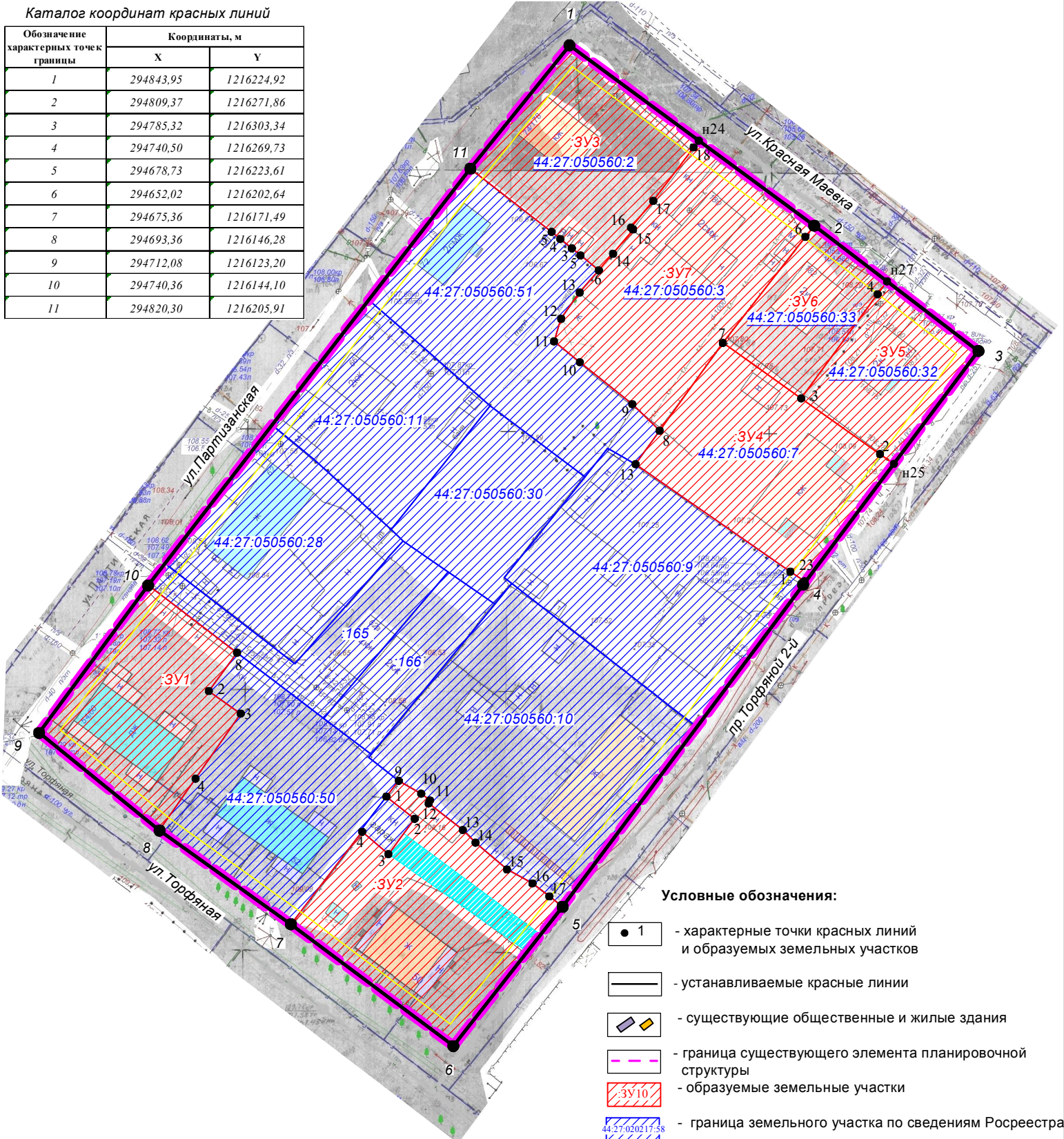
1.6. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>1</i>	<i>294843,95</i>	<i>1216224,92</i>
<i>2</i>	<i>294809,37</i>	<i>1216271,86</i>
<i>3</i>	<i>294785,32</i>	<i>1216303,34</i>
<i>4</i>	<i>294740,50</i>	<i>1216269,73</i>

<i>5</i>	<i>294678,73</i>	<i>1216223,61</i>
<i>6</i>	<i>294652,02</i>	<i>1216202,64</i>
<i>7</i>	<i>294675,36</i>	<i>1216171,49</i>
<i>8</i>	<i>294693,36</i>	<i>1216146,28</i>
<i>9</i>	<i>294712,08</i>	<i>1216123,20</i>
<i>10</i>	<i>294740,36</i>	<i>1216144,10</i>
<i>11</i>	<i>294820,30</i>	<i>1216205,91</i>

Каталог координат красных линий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	294843,95	1216224,92
2	294809,37	1216271,86
3	294785,32	1216303,34
4	294740,50	1216269,73
5	294678,73	1216223,61
6	294652,02	1216202,64
7	294675,36	1216171,49
8	294693,36	1216146,28
9	294712,08	1216123,20
10	294740,36	1216144,10
11	294820,30	1216205,91



Условные обозначения:

- 1 - характерные точки красных линий и образуемых земельных участков
- устанавливаемые красные линии
- существующие общественные и жилые здания
- граница существующего элемента планировочной структуры
- образуемые земельные участки
- граница земельного участка по сведениям Росреестра
- 44:27:040710:58 - кадастровый номер земельного участка, прекращающий существование после проведения кадастровых работ
- часть земельного участка для обеспечения правом доступа

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ТОРФЯНОЙ,
ПАРТИЗАНСКОЙ, КРАСНАЯ МАЕВКА,
ПРОЕЗДОМ ТОРФЯНЫМ 2-М

Чертеж межевания территории

СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
Р	11	11

МАСШТАБ 1:1000