



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

3 октября 2022 года

№ 1863

Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной

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, учитывая протокол общественных обсуждений от 19 января 2021 года, заключение о результатах общественных обсуждений от 19 января 2021 года, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24 сентября 2021 года № 17815-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемую документацию по планировке территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной, 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 3 октября 2022 г. № 1863

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ,
ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева,
транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной**

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.	Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной в историческом поселении федерального значения город Кострома
1.6.	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
1.7.	Ведомость координатах поворотных точек границ земельных участков
1.8.	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.

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры - квартал, ограниченный улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы, в границах кадастрового квартала 44:27:040711 и охватывает территорию 7 гектар.

В соответствии с Генеральным планом города Костромы проектируемая территория расположена в трех территориальных зонах:

- зона многоэтажной жилой застройки Ж-4 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.

- многофункциональная зона Д-1 выделяется в целях установления правового режима использования и строительства (реконструкции) объектов капитального строительства с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. Разрешается размещение административных объектов федерального, регионального и местного значения;

- зона зеленых насаждений общего пользования Р-1, в которой могут размещаться нестационарные торговые объекты, рекламные конструкции, игровые, детские площадки, общественные туалеты, освещение, газоны, цветники, рабатки, летние театры, фонтаны, малые архитектурные формы.

Проектируемая территория располагается на территории исторического поселения федерального значения «Историческое поселение город Кострома» (Приказ Минкультуры России № 418, Минрегиона России от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах объектов археологического наследия, на которые градостроительные регламенты не распространяются, устанавливаются региональным органом охраны объектов культурного наследия Костромской области с учетом Правил землепользования и застройки города Костромы.

Разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)», на основании постановления главы Администрации Костромской области «Об объявлении находящихся на территории Костромской области объектов, имеющих историческую, культурную и научную ценность, памятниками истории и культуры» от 30 декабря 1993 года № 598.

На разрабатываемую территорию распространяется действие зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вспомогательное пожарное

депо, 1890-е гг», расположенное по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2, утвержденная постановлением администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года № 452-а. В соответствии с указанным Постановлением на земельные участки и территории общего пользования в пределах действия зоны охраны объекта культурного наследия распространяется особый режим использования земель и градостроительные регламенты.

Определение местоположения границ участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к земельным участкам, установленными федеральными законами, 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 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
6. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 418, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 339 «Об утверждении перечня исторических поселений».
7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 декабря 2021 года № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке».
8. Постановление Администрации Костромской области от 1 октября 2010 года № 344-а «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области».
9. Решение Думы города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
10. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1130 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
11. Постановление Администрации города Костромы от 28 июня 2021 года № 1129 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
12. Постановление Администрации города Костромы от 25 декабря 2019 года № 2480 «О подготовке документации по планировке, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной».

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 совпадает с красной линией в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений.

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

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

№№ пп	Обозначение земельного участка	Площадь м ²	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка	Примечание
1	:ЗУ1	2355	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 5	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	***
2	:ЗУ2	3719	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена	***

*** Земельный участок расположен в зоне охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вспомогательное пожарное депо, 1890-е гг.» расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2, включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и утверждена Постановлением Администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года № 452-а

Условия снятия ограничений по планируемому градостроительному освоению земельного участка и установленные ограничения на использование земельного участка описаны в текстовой части проекта (п. 1.5, таблица 3).

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 Овражная, 5	Здание (жилой дом)	44:27:040711:28
2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	Здание (жилой дом)	44:27:040711:20

1.5. Условия использования и градостроительного освоения образуемых земельных участков, расположенных на территории, ограниченной улицами Овражной, Советской, Подлипаева, транспортной развязкой от улицы Подлипаева до улицы Овражной в историческом поселении федерального значения город Кострома

Формирование новых земельных участков для расположения на них объектов капитального строительства в границах территории объектов археологического наследия, предусмотренной проектом межевания территории невозможно, так как градостроительные регламенты в границах территории исторического поселения город Кострома отсутствуют, а историческая застройка в границах этой территории имеет наибольшую ценность и сохранность.

Таблица 3

№	Условный номер образуемого земельного участка/ Кадастровый номер исходного земельного участка (при наличии)	Адрес (местоположение) земельного участка	Содержание ограничения на использование земельного участка и (или) обременения имущественных прав на земельный участок в границах территории объектов культурного наследия/площадь обременения участка	Условия снятия ограничений для планируемого градостроительного освоения земельного участка в соответствии с требованиями законодательства по охране объектов культурного наследия
1	:ЗУ1	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 5	1. Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)». Площадь обременения 3719 кв.м. 2. Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вспомогательное пожарное депо, 1890-е гг.» расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2, утверждена Постановлением Администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года № 452-а. Площадь обременения 554 кв.м.	1. Организация работ по сохранению объекта культурного наследия «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)»*** 2. В соответствии с градостроительным регламентом, устанавливаемым для зоны охраняемого природного ландшафта 3, утверждённым Постановлением Администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года № 452-а

2	:ЗУ2	Костромская область, город Кострома, улица Овражная, 7	1. Объект культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)». Площадь обременения 3674 кв.м. 2. Зона охраны объекта культурного наследия регионального значения «Вспомогательное пожарное депо, 1890-е гг.» расположенного по адресу город Кострома, улица Подлипаева, 27/2, утверждена Постановлением Администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года № 452-а. Площадь обременения в зоне охраняемого природного ландшафта 3 - 454 кв.м.; в зоне охраняемого природного ландшафта 4 - 710 кв.м	1. Организация работ по сохранению объекта культурного наследия «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)»*** 2. В соответствии с градостроительным регламентом, устанавливаемым для зон охраняемого природного ландшафта 3 и 4, утверждённым Постановлением Администрации Костромской области от 12 ноября 2018 года N 452-а
---	------	---	--	--

*** Так как разрабатываемая территория является частью объекта культурного наследия федерального значения «Участок культурного слоя посада вдоль бывших Русиновой и Никольской улиц (XIV-XVIII вв.)», включенного в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации до начала строительства объекта капитального строительства либо линейного объекта необходимо подготовить и направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия Костромской области для согласования план (раздел) проведения спасательных археологических полевых работ, проект обеспечения сохранности, (раздела об обеспечении сохранности) объекта культурного наследия (памятников архитектуры). Планом (разделом) необходимо предусмотреть проведение мероприятий по сохранению объекта археологического наследия. Реализация плана (раздела) проведения мероприятий по сохранению памятника археологии проводится до начала строительства объекта специалистом-археологом, имеющим полномочия на проведение археологических полевых работ на основании разрешения (открытого листа) Министерства культуры Российской Федерации и в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденное Отделением историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 года №32)».

1.6. 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 4

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь м2	Адрес (местоположение) земельного участка	Способ образования земельного участка
1	:ЗУ3	3674	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
2	:ЗУ4	1254	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не

				разграничена
3	:ЗУ5	4142	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
4	:ЗУ6	386	Костромская область, город Кострома	Земельный участок образуется из земель, государственная собственность на которые не разграничена
5	:ЗУ7	1004	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 на территории города Костромы, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 ноября 2015 года № 248.

1.7. Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 2355м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
14	289914,25	1214089,22
15	289960,18	1214114,14
9	289934,23	1214153,47
6	289904,87	1214131,20
10	289902,34	1214129,28
11	289899,29	1214125,63
12	289895,31	1214112,60
2	289902,78	1214097,55
13	289907,84	1214087,36
14	289914,25	1214089,22

Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 3719м^2		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
17	290081,85	1214181,13
n4	290047,92	1214229,77
8	290005,54	1214201,33
9	289996,51	1214195,27
n5	289994,98	1214194,24
n6	290024,18	1214147,73
17	290081,85	1214181,13
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 3674м^2		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
н6	290024,18	1214147,73
н5	289994,98	1214194,24
8	289965,54	1214174,48
9	289934,23	1214153,47
15	289960,18	1214114,14
16	290015,78	1214142,86
н6	290024,18	1214147,73
21	289956,74	1214131,14
22	289952,72	1214137,44
23	289947,88	1214134,35
24	289951,91	1214128,07
21	289956,74	1214131,14
Условный номер земельного участка :3У4		
Площадь земельного участка <u>1254м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
19	290218,97	1214256,75
16	290218,19	1214257,82
14	290211,88	1214268,70
13	290203,96	1214283,69
9	290194,86	1214312,01
7	290193,57	1214311,55
5	290202,33	1214283,42
4	290200,38	1214281,90
2	290196,56	1214279,78
1	290188,70	1214274,87
13	290174,91	1214291,39
12	290170,65	1214295,95
11	290170,63	1214298,77
9	290172,11	1214303,21
5	290158,71	1214297,59
8	290177,54	1214268,00
9	290181,14	1214260,98
77	290187,25	1214264,33
80	290193,70	1214252,53
14	290187,69	1214249,24
18	290191,32	1214243,25
19	290218,97	1214256,75
Условный номер земельного участка :3У5		
Площадь земельного участка <u>4142м²</u>		

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
23	290129,16	1214208,33
28	290116,26	1214226,64
40	290125,99	1214279,44
6	290130,29	1214284,24
7	290108,82	1214270,64
1	290054,63	1214234,27
н4	290047,92	1214229,77
17	290081,85	1214181,13
23	290129,16	1214208,33
Условный номер земельного участка :3У6		
Площадь земельного участка <u>386м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
67	290165,66	1214395,26
68	290168,51	1214415,72
69	290128,47	1214399,37
70	290132,72	1214398,90
71	290135,86	1214398,55
72	290143,19	1214397,74
73	290144,76	1214397,57
74	290147,10	1214397,31
67	290165,66	1214395,26
Условный номер земельного участка :3У7		
Площадь земельного участка <u>1004м²</u>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
57	290246,42	1214334,55
н7	290219,90	1214399,50
2	290217,84	1214404,45
59	290210,88	1214401,59
60	290236,49	1214339,41
61	290192,70	1214322,15
62	290193,91	1214319,31
63	290194,78	1214317,25
4	290196,73	1214312,68
65	290197,63	1214313,08
66	290204,77	1214316,21
57	290246,42	1214334,55

1.8. Перечень координат характерных точек границ территорий

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
<i>1</i>	<i>290267,41</i>	<i>1214283,80</i>
<i>2</i>	<i>290217,84</i>	<i>1214404,45</i>
<i>3</i>	<i>290206,66</i>	<i>1214431,29</i>
<i>4</i>	<i>290128,47</i>	<i>1214399,37</i>
<i>5</i>	<i>290080,53</i>	<i>1214381,49</i>
<i>6</i>	<i>289949,18</i>	<i>1214275,26</i>
<i>7</i>	<i>289942,12</i>	<i>1214269,55</i>
<i>8</i>	<i>289937,18</i>	<i>1214262,45</i>
<i>9</i>	<i>289918,65</i>	<i>1214235,83</i>
<i>10</i>	<i>289862,06</i>	<i>1214191,89</i>
<i>11</i>	<i>289805,83</i>	<i>1214141,75</i>
<i>12</i>	<i>289823,39</i>	<i>1214105,51</i>
<i>13</i>	<i>289814,80</i>	<i>1214061,83</i>
<i>14</i>	<i>289914,25</i>	<i>1214089,22</i>
<i>15</i>	<i>290024,18</i>	<i>1214147,73</i>
<i>16</i>	<i>290129,16</i>	<i>1214208,33</i>
<i>17</i>	<i>290191,32</i>	<i>1214243,25</i>
<i>18</i>	<i>290218,97</i>	<i>1214256,75</i>

