



# АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КОСТРОМЫ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

6 ноября 2019 года

№ 2146

### Об утверждении документации по планировке территории, ограниченной улицами Привокзальной, Титова, Гагарина

В соответствии со статьями 43, 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки города Костромы, утвержденными решением Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года № 62, Порядком организации и проведения публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов города Костромы в сфере градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Костромы от 26 апреля 2018 года № 64, учитывая протокол публичных слушаний от 18 июня 2019 года № 2, заключение о результатах публичных слушаний, письмо Министерства культуры Российской Федерации от 31 июня 2019 года № 11929-12-02, руководствуясь статьями 42, 44, частью 1 статьи 57 Устава города Костромы,

### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории, ограниченной улицами Привокзальной, Титова, Гагарина, 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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ  
ПРИВОКЗАЛЬНОЙ, ТИТОВА, ГАГАРИНА

---

Основная часть.

## Содержание

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ		
1.	Пояснительная записка	3
1.1.	Описание положения планируемой территории в планировочной структуре городского округа город Кострома.	3
1.2.	Нормативная база для проектирования	5
2.	Проектные решения	6
2.1.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и возможные способы их образования	7
2.2.	Перечень образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	8
2.3.	Ведомость координат характерных точек границ образуемых земельных участков	9
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
3.	Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	11
4.	Чертеж межевания территории.	12

## **1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.**

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий для застроенной территории, в границах которой не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

### **1.1 ОПИСАНИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПЛАНИРУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД КОСТРОМА.**

Территория ограничена с западной и северной части улицей Привокзальной, с восточной – улицей Титова, с южной – улицей Гагарина.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов, в границах кадастровых кварталов 44:27:040726 и 44:27:040725.

Проект межевания охватывает территорию 4,9 га.

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

- в зоне среденэтажной жилой застройки;
- в зоне объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
- в зоне размещения культовых зданий.

В соответствии со схемой границ зон с особыми условиями использования территорий (Приложение 2 к Правилам землепользования и застройки города Костромы) разрабатываемая территория расположена в зоне с особыми условиями использования территории – в зоне подтопления и территории с глубиной залегания грунтовых вод до 2-х метров.

На территорию распространяется действие зон с особыми условиями использования территории – охранных зон инженерных коммуникаций.

Проектируемая территория располагается в границах исторического поселения федерального значения «Историческое поселение г.Кострома» (Приказ Минкультуры РФ № 418, Минрегиона РФ № 339 от 29.07.2010 «Об утверждении перечня исторических поселений»).

Территория расположена вне зон охраны памятников истории и культуры согласно постановлению главы Администрации Костромской области от 18.12.1997 № 837 «Об утверждении зон охраны исторической части г. Костромы».

В границах территории отсутствуют объекты культурного наследия (в том числе археологического), включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения города Костромы.

На проектируемую территорию не распространяются защитные зоны объектов культурного наследия в соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в инспекцию по охране объектов культурного наследия Костромской области.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и местоположение их границ. Анализ проведен на основании сведений ЕГРН в виде кадастрового плана территории, с учетом данных, полученных с сайта Росреестра <https://rosreestr.ru>.

При подготовке проекта межевания территории использовались материалы и результаты инженерных изысканий данной территории, выполненных в период 2014-2019 гг..

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

## 1.2 НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

1. Земельный кодекс Российской Федерации.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".
4. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".
5. Федеральный закон от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".
6. Федеральный закон от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" .
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010 года № 418 «Об утверждении перечня исторических поселений».
8. Федеральный закон от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".
9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 08 декабря 2015 года N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке".
11. СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
12. ГОСТ 2.105-95 Единая система конструкторской документации (ЕСКД). Общие требования к текстовым документам.
13. ГОСТ Р 21.1101-2013 Система проектной документации для строительства (СПДС). Основные требования к проектной и рабочей документации.
14. Закон Костромской области от 07 февраля 2008 года N 257-4-ЗКО "О нормативах градостроительного проектирования в Костромской области".
15. Постановление Администрации Костромской области от 01 октября 2010 года N 344-а "Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Костромской области".
16. Решение Думы города Костромы от 18 декабря.2008 года № 212 «Об утверждении Генерального плана города Костромы».
17. Решение Думы города Костромы от 16 декабря 2010 № 62 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Костромы».
18. Решение Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 «Об утверждении Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы».
19. Постановление Администрации города Костромы от 23.05.2019 года № 812 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Привокзальной, Титова, Гагарина».

## 2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Цели выполнения проекта межевания территории:

- установление границ застроенных земельных участков;
- установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов объектами;
- установления границ территорий общего пользования.

Проектом межевания территории предлагается установление красных линий с целью закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети застроенных территорий.

Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

Определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и иными требованиями к образуемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Формирование земельных участков осуществляется из земель государственной собственности и собственности физических и юридических лиц.

Формирование земельных участков путем перераспределения осуществляется с целью устранения изломанности границ, чересполосицы и формирования линии застройки – проектной прямой линии для определения границы застройки вдоль улично-дорожной сети.

Площади земельных участков, определяемые при проведении кадастровых работ с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, могут отличаться от площади земельных участков, указанных в проекте межевания территории, не более чем на десять процентов.

Виды разрешенного использования земельных участков установлены в соответствии с их фактическим использованием.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется правообладателями земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Проектом межевания территории определены площади и границы образуемых земельных участков, определены границы территорий общего пользования.

В результате разработки проекта межевания, на территории образовано 11 земельных участка, из них 5 земельных участков являются территориями общего пользования.

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.

## 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ.

Сведения о площади образуемых земельных участков и способе их образования (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	Возможные способы образования земельных участков
1	:ЗУ1	770	Город Кострома, улица Титова, 16	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
2	:ЗУ2	897	Город Кострома, улица Титова, 14	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040726:12 и земель государственной собственности
3	:ЗУ3	3020	Город Кострома, улица Титова, 18	Образован путем перераспределения земельного участка 44:27:040726:13 и земель государственной собственности
4	:ЗУ4	3244	Город Кострома, улица Титова, 20	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
5	:ЗУ6	21	Город Кострома, улица Титова, в районе дома 20	Образован из земель государственной собственности до её разграничения
6	:ЗУ7	21	Город Кострома, улица Титова, в районе дома 20	Образован из земель государственной собственности до её разграничения

Сведения о видах разрешенного использования образуемых земельных участков и (кроме земель, отнесённых к территориям общего пользования) представлены в таблице 2.

Таблица 2.

№п/п	Обозначение земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору
1	:ЗУ1	Деловое управление Магазины	4.1 4.4
2	:ЗУ2	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
3	:ЗУ3	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
4	:ЗУ4	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
5	:ЗУ6	Объекты гаражного назначения	2.7.1
6	:ЗУ7	Объекты гаражного назначения	2.7.1

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.



**2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ  
ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.**

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид разрешенного использования	Код по Классификатору	Возможные способы образования земельных участков
1	:ЗУ8	2948	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Образованы из земель государственной собственности
2	:ЗУ9	1271	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	:ЗУ10	628	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
4	:ЗУ11	2771	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
5	:ЗУ5	389	-	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	

### 2.3. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

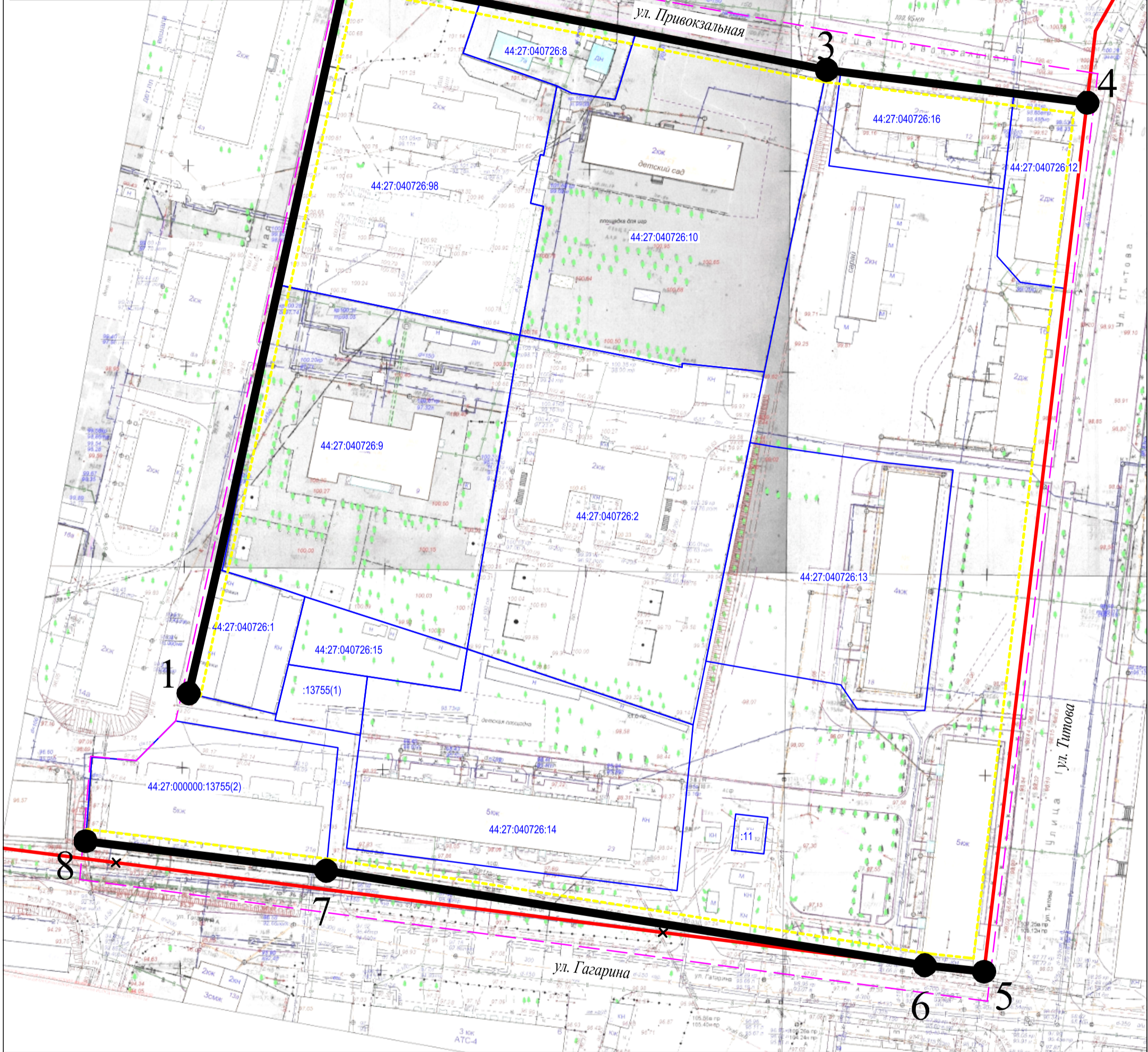
Условный номер земельного участка :ЗУ1		
Площадь земельного участка 770м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	289645,77	1215714,09
н2	289643,45	1215732,67
н3	289603,95	1215727,99
н4	289606,21	1215708,23
н1	289645,77	1215714,09
Условный номер земельного участка :ЗУ2		
Площадь земельного участка 897м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	289694,34	1215720,21
н5	289692,06	1215738,43
н2	289643,45	1215732,67
н1	289645,77	1215714,09
2	289670,53	1215717,64
3	289673,32	1215717,95
4	289675,81	1215718,23
5	289689,58	1215719,71
1	289694,34	1215720,21
Условный номер земельного участка :ЗУ3		
Площадь земельного участка 3020м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н6	289606,24	1215660,94
н7	289602,73	1215685,46
н8	289600,52	1215705,06
н9	289541,93	1215698,17
н10	289538,04	1215647,09
н6	289606,24	1215660,94
Условный номер земельного участка :ЗУ4		
Площадь земельного участка 3244м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н11	289533,07	1215660,87

н12	289536,30	1215703,30
н13	289534,52	1215719,77
н14	289475,48	1215712,77
н15	289477,05	1215698,02
н16	289483,75	1215655,63
н17	289494,90	1215656,82
н18	289498,35	1215657,19
н19	289501,86	1215657,56
6	289504,82	1215657,88
7	289513,86	1215658,88
н11	289533,07	1215660,87
Условный номер земельного участка :ЗУ6		
Площадь земельного участка 21м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н20	289502,52	1215651,59
н19	289501,86	1215657,56
н18	289498,35	1215657,19
н21	289499,01	1215651,22
н20	289502,52	1215651,59
Условный номер земельного участка :ЗУ7		
Площадь земельного участка 21м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н21	289499,01	1215651,22
н18	289498,35	1215657,19
н17	289494,90	1215656,82
н22	289495,56	1215650,85
н21	289499,01	1215651,22
Условный номер земельного участка :ЗУ8		
Площадь земельного участка 2948м <sup>2</sup>		
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
22	289676,31	1215674,10
23	289673,76	1215693,33
24	289671,62	1215709,48
25	289670,94	1215714,60
26	289670,83	1215715,45
27	289670,64	1215716,84
2	289670,53	1215717,64
н1	289645,77	1215714,09
н4	289606,21	1215708,23

н23	289612,27	1215661,96
22	289676,31	1215674,10
<b>Условный номер земельного участка</b>		<b>:3У9</b>
<b>Площадь земельного участка</b>		<b><u>1271м<sup>2</sup></u></b>
<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>
н8	289600,52	1215705,06
н24	289598,01	1215727,29
н25	289543,66	1215720,85
н9	289541,93	1215698,17
н8	289600,52	1215705,06
<b>Условный номер земельного участка</b>		<b>:3У10</b>
<b>Площадь земельного участка</b>		<b><u>628м<sup>2</sup></u></b>
<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>
28	289506,24	1215553,90
29	289504,13	1215570,42
30	289502,85	1215580,35
31	289499,08	1215609,63
32	289498,42	1215614,78
33	289496,21	1215632,00
34	289495,67	1215636,25
н26	289486,94	1215635,40
н27	289499,94	1215553,14
28	289506,24	1215553,90
<b>Условный номер земельного участка</b>		<b>:3У11</b>
<b>Площадь земельного участка</b>		<b><u>2771м<sup>2</sup></u></b>
<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>
35	289700,19	1215673,52
36	289699,74	1215677,07
37	289694,79	1215676,44
38	289688,25	1215675,62
39	289683,18	1215674,98
40	289677,31	1215674,24
22	289676,31	1215674,10
н23	289612,27	1215661,96
н4	289606,21	1215708,23
н3	289603,95	1215727,99
н24	289598,01	1215727,29
н8	289600,52	1215705,06
н7	289602,73	1215685,46

н6	289606,24	1215660,94
н10	289538,04	1215647,09
н9	289541,93	1215698,17
н25	289543,66	1215720,85
н13	289534,52	1215719,77
н12	289536,30	1215703,30
н11	289533,07	1215660,87
7	289513,86	1215658,88
41	289514,76	1215650,87
42	289505,72	1215649,84
6	289504,82	1215657,88
н19	289501,86	1215657,56
н20	289502,52	1215651,59
н21	289499,01	1215651,22
н22	289495,56	1215650,85
н17	289494,90	1215656,82
н16	289483,75	1215655,63
н26	289486,94	1215635,40
34	289495,67	1215636,25
43	289498,93	1215636,57
44	289500,92	1215636,75
45	289521,69	1215638,76
46	289523,48	1215638,94
47	289525,29	1215639,12
48	289525,47	1215639,14
49	289526,00	1215639,19
50	289529,56	1215639,53
51	289537,00	1215640,25
52	289624,95	1215658,02
35	289700,19	1215673,52
<b>Условный номер земельного участка</b>		<b>:3У5</b>
<b>Площадь земельного участка</b>		<b><u>389м<sup>2</sup></u></b>
<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>
53	289544,86	1215514,56
54	289543,34	1215520,92
55	289541,08	1215530,30
56	289539,62	1215536,37
57	289538,14	1215536,06
58	289534,39	1215557,30
59	289531,07	1215556,90
60	289527,09	1215556,42
28	289506,24	1215553,90
н27	289499,94	1215553,14
61	289500,62	1215548,80
62	289502,29	1215548,96
63	289519,69	1215550,61
64	289527,89	1215551,41
65	289531,28	1215551,74
66	289532,28	1215545,68
67	289537,95	1215511,27
53	289544,86	1215514,56

Обозначение характерных точек красных линий	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	289544,86	1215514,56
2	289723,83	1215553,68
3	289700,19	1215673,52
4	289692,05	1215738,52
5	289475,48	1215712,77
6	289477,05	1215698,02
7	289500,62	1215548,8
8	289507,98	1215488,83



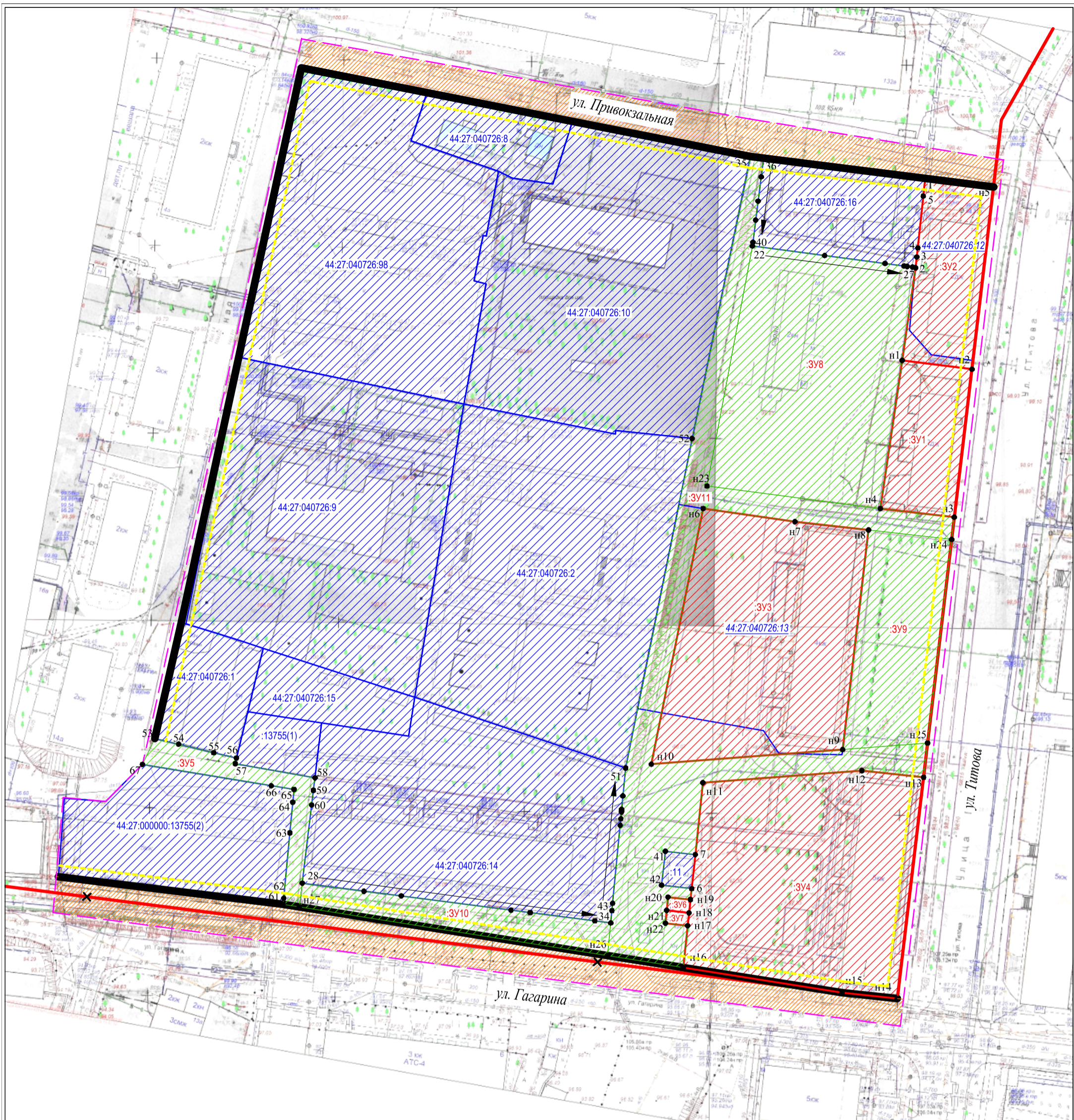
**Условные обозначения:**

- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- 44:27:040726:10 кадастровый номер земельного участка
- существующие красные линии
- ✕ отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- линии отступа от красных линий в целях
- - - определения мест допустимого размещения
- зданий
- - - граница проекта межевания

**Примечание:**

1. Отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 3 метра.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ПРИВОКЗАЛЬНОЙ, ТИТОВА, ГАГАРИНА	
Чертеж красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	
Основная часть	
Масштаб 1:1000	



Условные обозначения:

- граница земельных участков по сведениям ЕГРН
- существующие красные линии
- ✕ отменяемые красные линии
- устанавливаемые красные линии
- - - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий
- - - граница проекта межевания
- 1 характеристическая точка границы земельного участка
- :ЗУ1 обозначение образуемых земельных участков
- образуемые земельные участки
- образуемые земельные участки общего пользования
- учтенные земельные участки, оставшиеся без изменений
- территория общего пользования, относящаяся к улично-дорожной сети

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ПРИВОКЗАЛЬНОЙ, ТИТОВА, ГАГАРИНА

Чертеж межевания территории

Основная часть

Масштаб 1:1000