

## Утверждено

\_\_\_\_\_

(наименование документа об утверждении, включая наименования

\_\_\_\_\_

органов государственной власти или органов местного

\_\_\_\_\_

самоуправления, принявших решение об утверждении

\_\_\_\_\_

Проекта межевания территории)

от \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«ЦЕНТР КАДАСТРОВЫХ УСЛУГ»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**КВАРТАЛА**

**ограниченного улицами Козуева, Полянской, Юных пионеров, Горького**

Кострома  
2017 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Глава 1.</b> Общие положения, исходные данные	3
<b>Глава 2.</b> Анализ существующего использования территории	4
<b>Глава 3.</b> Проектные решения	5
План фактического использования территории	12
Чертеж границ земельных участков	13
Чертеж красных линий и линий регулировки застройки	14

## Глава 1

### Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на элемент планировочной структуры – квартал, ограниченный улицей Козуева, улицей Полянской, улицей Юных пионеров, улицей Горького в городе Кострома на основании:

1. Постановления Администрации города Костромы «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Козуева, Полянской, Юных пионеров, Горького № 941 от 13.04.2016 г.;

2. Проекта планировки территории, ограниченной улицами Козуева, Полянской, Юных пионеров, Горького.

Проект межевания разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным Кодексом Российской Федерации от 25 октября № 136-ФЗ, Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 1 сентября 2014 года №540.

Исходные данные для разработки проекта межевания квартала:

- Генеральный план города Костромы, утвержденный Думой города Костромы от 18 декабря 2008 года № 212;

- Правила землепользования и застройки города Костромы, утвержденные Решением № 62 Думы города Костромы от 16 декабря 2010 года;

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 44:27:040303, выданного Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области от 06.02.2017 года № 4400/2017/17-18414;

- Схема расположения памятников истории и культуры и зон их охраны города Костромы (приложение 3 к Правилам землепользования и застройки города Костромы).

- Проект границ территории объектов культурного наследия: «Жилой дом, XIX» Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, 34, «Усадьба городская 1 пол. XIX в.: Флигель 1 пол. XIX в.» Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, 34Б.

- Проект границ территории объектов культурного наследия регионального значения: «Дом жилой конца XIX в» (улица Козуева, 48).

При разработке проекта межевания территории использованы материалы топографической съемки М 1:500.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке земельным участкам, расположенным в границах элемента планировочной структуры.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-44, введенной в действие с 27.04.2014 года Приказом Управления Росреестра по Костромской области № П/56 от 11.03.2014г.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях населенных пунктов города Костромы в границах кадастрового квартала 44:27:040303.

Формирование земельных участков осуществляется из земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельных участков, принадлежащих, физическим и юридическим лицам на иных видах прав, установленных законодательством РФ.

Разработка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам, под размещение объектов жилого и нежилого назначения.

## **Глава 2.**

### **Анализ существующего использования территории**

В соответствии с Генеральным планом города Костромы планируемая территория расположена в границах двух функциональных зон: зона многоэтажной жилой застройки (6-12 этажей), зона среднеэтажной жилой застройки (3-5 этажей).

В соответствии с ПЗЗ города Костромы от 18 декабря 2014 года территория квартала находится в зоне, на которую градостроительные регламенты не распространяются — территория объектов археологии и территория исторического центра г. Костромы.

Часть территории элемента планировочной структуры, а именно участки вдоль ул. Козуева находятся в зоне охраны исторической части города Костромы. Остальная часть территории элемента планировочной структуры находится в зоне археологии.

В границах территории квартала находятся земельные участки с объектами культурного наследия регионального значения, а именно:

- «Жилой дом XIX века», расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.34;
- «Усадьба городская, 1-я пол. XIX века: флигель, 1-я пол. XIX века», расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.34Б;
- «Дом жилой, кон. XIX века», расположенный по адресу: Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.48.

Так же на территории квартала находится объект археологического наследия федерального значения. «Участок культурного слоя бывших Полянской и Пищальной слобод XVI-XVIII в.в.».

Границами проекта межевания являются:

с севера – улица Полянская, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения;

с востока – улица Юных пионеров, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является улицей местного значения;

с юга – улица Горького, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является улицей местного значения;

с запада – улица Козуева, которая в соответствии с Генеральным планом города Костромы является магистральной улицей районного значения.

В соответствии с Генпланом г. Костромы предусмотрена реконструкция ул. Полянская и ул. Козуева.

Проект межевания охватывает территорию площадью – 3,6 га.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, расположенных в границах проекта межевания, их правовой статус и корректность установленных границ.

На рассматриваемой территории по данным государственного кадастра недвижимости учтено 12 земельных участков. Сведения об учтенных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица №1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Разрешенное использование	Площадь земельного участка, га
1	44:27:040303:20	Костромская обл., город Кострома, улица Полянская, дом 4	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	0,0707
2	44:27:040303:3	Костромская обл., город Кострома, улица Козуева, дом 48	Эксплуатация индивидуального жилищного фонда	0,0208
3	44:27:040303:29	Костромская обл., город Кострома, улица Полянская, дом 6	Многоквартирный дом	0,3502
4	44:27:040303:443	Костромская обл., город Кострома, улица Козуева, дом 46	Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей	0,0649
5	44:27:040303:28	Костромская обл., город Кострома, улица Козуева, дом 44	Для эксплуатации индивидуального жилого дома	0,0426
6	44:27:040303:26	Костромская обл., город Кострома, улица Козуева, дом 38	Многоквартирный дом	0.4017
7	44:27:040303:25	Костромская обл., город Кострома, улица Юных пионеров, дом 3	Многоквартирный дом	0,3923
8	44:27:040303:5	Костромская обл., город Кострома, улица Козуева, дом 38	Для эксплуатации нежилых помещений (магазин)	0,0679
9	44:27:040303:22	Костромская обл., город Кострома, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир 5-ти этажный каменный жилой дом. Участок находится примерно в 11 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Костромская обл., Костромской р-он, г. Кострома, ул. Юных пионеров, д.3	Для трансформаторных пунктов	0,0051
10	44:27:040303:24	Костромская обл., город Кострома, улица Юных пионеров, в районе дома №1/3	Для установки и эксплуатации металлического гаража, без права возведения объектов недвижимости	0,0018
11	44:27:040303:27	Костромская обл., город Кострома, улица Юных пионеров, дом 1/3	Многоквартирный дом	0,2652
12	44:27:040303:460	Костромская обл., город	Многоквартирные жилые	0,1481

		Кострома, улица Козуева, дом 34/1	дома до 3-х этажей	
--	--	--------------------------------------	--------------------	--

### Глава 3. Проектные решения

Проектом межевания территории определены:

- площадь и границы земельных участков;
- площади и границы частей земельных участков, образованных в целях обеспечения доступа к объектам капитального строительства, расположенных в границах изменяемых, образуемых земельных участков;

В результате разработки проекта межевания на разрабатываемой территории сформировано 27 земельный участок, из них:

5 земельных участков – существующие

10 земельных участков вновь образуемых (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ10)

Сведения о сформированных земельных участках представлены в таблице 2.

**Таблица 2**

№ п/п	Кадастровый и /или/ условный номер земельного участка	Адрес (описание местоположение) земельного участка	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории	Наименование вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Площадь земельного участка, га
1	2	3	4	5	6	7
1	ЗУ1	Костромская обл., г. Кострома, ул. Полянская	Земельные участки для целей, не связанных со строительством	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,0727
2	:ЗУ2	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.50, ул. Полянская, д.4	Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,1633
3	:ЗУ3	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.48	Одноквартирные (индивидуальные) жилые дома	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	0,1236
4	:ЗУ4	Костромская обл.,	Многоквартирные жилые дома до 3-х	Малозэтажная	2.1.1	0,0742

		г. Кострома, ул. Козуева, д.46	этажей	многоквартирная жилая застройка		
5	:ЗУ5	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.44, д.42	Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,1312
6	:ЗУ6	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.38	Объекты розничной торговли	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	4.2	0,2049
7	:ЗУ7	Костромская обл., г. Кострома,	Земельные участки для целей, не связанных со строительством	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	0,1239
8	:ЗУ8	Костромская обл., г. Кострома, ул. Юных пионеров	Подземные, подземно- наземные, наземные стоянки	Объекты гаражного назначения	2.7.1	0,0364
9	:ЗУ9	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.34б	Коммерческие объекты	Деловое управление	4.1	0,1199
10	:ЗУ10	ул. Козуева, д.34/1а	Многоквартирные жилые дома до 3-х этажей	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	0,1707
11	ЗУ11	Костромская обл., г. Кострома,	Земельные участки для целей, не связанных со строительством	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	0.0095
12	ЗУ12	Костромская обл., г. Кострома, ул. Полянская, д.6	Многоквартирные жилые дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0.3517
				Социальное обслуживание	3.2	
13	44:27:040303:26	Костромская обл., г. Кострома, ул. Козуева, д.38	Многоквартирные жилые дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,4017
14	44:27:040303:25	Костромская обл., г. Кострома, ул. Юных пионеров, д.3	Многоквартирные жилые дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,3922
				Деловое управление	4.1	
15	44:27:040303:22	Костромская обл., г. Кострома, ул. Юных пионеров, д.3	Объекты инженерной инфраструктуры	Обслуживание жилой застройки	2.7	0,0051
16	44:27:040303:27	Костромская обл., г. Кострома, ул. Юных пионеров, д.1/3	Многоквартирные жилые дома	Среднеэтажная жилая застройка	2.5	0,2652

Присвоение адресов вновь образуемым и изменяемым земельным участкам осуществляется в соответствии с Правилами присвоения, изменения и аннулирования адресов в соответствии с проектом межевания территории.

Градостроительный планы земельных участков на вновь образуемые земельные участки утверждаются после постановки данных участков на государственный кадастровый учет.

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ1) площадью 727 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 3)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ1)**

**Таблица 3**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н1	292258.4400	1212839.480	0.10
н2	292260.6500	1212893.590	0.10
н3	292236.3900	1212825.330	0.10
н4	292240.0100	1212825.330	0.10
н5	292256.9700	1212825.320	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ2) площадью 1633 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 4)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ2)**

**Таблица 4**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н9	292234.2500	1212755.050	0.10
н10	292255.1500	1212807.710	0.10
н5	292256.9700	1212825.320	0.10
н4	292240.0100	1212825.330	0.10
н6	292232.4300	1212804.190	0.10
н7	292227.0800	1212806.040	0.10
н8	292210.7800	1212764.120	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ3) площадью 1236 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 5)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ3)**

**Таблица 5**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н7	292227.0800	1212806.040	0.10
н11	292215.6800	1212809.230	0.10
н12	292213.1300	1212809.850	0.10
н13	292205.4900	1212809.700	0.10
н14	292199.3800	1212812.910	0.10

н15	292198.7900	1212811.500	0.10
н16	292195.7700	1212804.290	0.10
н17	292183.4200	1212774.700	0.10
н8	292210.7700	1212764.120	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ4) площадью 742 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 6)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ4)**

**Таблица 6**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н17	292183.4200	1212774.700	0.10
н16	292195.7700	1212804.290	0.10
н18	292192.6200	1212805.560	0.10
н19	292191.4900	1212805.960	0.10
н20	292189.4200	1212806.680	0.10
н21	292183.2500	1212808.820	0.10
н22	292174.3000	1212811.940	0.10
н23	292161.1700	1212783.290	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ5) площадью 1312 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 7)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ5)**

**Таблица 7**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н22	292174.3000	1212811.940	0.10
н24	292150.4700	1212820.260	0.10
н25	292133.3100	1212825.540	0.10
н26	292132.7000	1212825.720	0.10
н27	292121.9600	1212798.440	0.10
н23	292161.1700	1212783.290	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ6) площадью 2049 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 8)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ6)**

**Таблица 8**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н27	292121.9600	1212798.440	0.10

н26	292132.7000	1212825.720	0.10
н28	292127.7800	1212827.240	0.10
н29	292097.9100	1212837.840	0.10
н30	292100.0700	1212843.310	0.10
н31	292100.4300	1212844.240	0.10
н32	292094.2500	1212846.520	0.10
н33	292098.6100	1212858.640	0.10
н34	292098.9700	1212859.560	0.10
н35	292099.7900	1212861.160	0.10
н36	292100.7000	1212862.950	0.10
н37	292086.8300	1212868.480	0.10
н38	292068.1200	1212819.250	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ7) площадью 1239 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 9)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ7)**

**Таблица 9**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н38	292068.1200	1212819.250	0.10
н37	292086.8300	1212868.480	0.10
н36	292100.7000	1212862.950	0.10
н39	292100.9500	1212863.440	0.10
н40	292101.3100	1212864.140	0.10
н41	292104.3400	1212870.030	0.10
н42	292109.2000	1212869.930	0.10
н43	292113.8100	1212869.830	0.10
н44	292113.7500	1212871.140	0.10
н45	292113.4200	1212875.360	0.10
н46	292112.9600	1212881.080	0.10
н47	292112.7900	1212883.230	0.10
н48	292112.6800	1212884.540	0.10
н49	292112.7100	1212885.200	0.10
н50	292113.1700	1212895.760	0.10
н51	292113.4000	1212899.900	0.10
н52	292113.4700	1212901.450	0.10
н53	292110.0500	1212901.850	0.10
н54	292109.6200	1212886.020	0.10
н55	292086.7400	1212886.490	0.10
н56	292086.6100	1212884.550	0.10
н57	292086.3500	1212880.350	0.10
н58	292086.2100	1212878.120	0.10

н59	292086.1800	1212877.650	0.10
н60	292086.1500	1212877.120	0.10
н61	292085.8200	1212876.130	0.10
н62	292083.6500	1212869.700	0.10
н63	292082.8800	1212867.430	0.10
н64	292082.7600	1212867.060	0.10
н65	292081.0100	1212861.960	0.10
н66	292080.4900	1212860.400	0.10
н67	292079.0000	1212860.940	0.10
н68	292078.1200	1212861.270	0.10
н69	292068.4000	1212864.880	0.10
н70	292053.0300	1212825.080	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ8) площадью 364 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 10)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ8)**

**Таблица 10**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н54	292109.6200	1212886.020	0.10
н53	292110.0500	1212901.850	0.10
н102	292087.7600	1212902.890	0.10
н103	292087.5000	1212898.800	0.10
н104	292087.2200	1212894.170	0.10
н105	292087.0000	1212890.150	0.10
н55	292086.7400	1212886.490	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ9) площадью 1199 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 11)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ9)**

**Таблица 11**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н69	292068.4000	1212864.880	0.10
н71	292060.1200	1212867.980	0.10
н72	292056.4100	1212869.380	0.10
н73	292041.9000	1212874.850	0.10
н74	292026.8500	1212835.190	0.10
н70	292053.0300	1212825.080	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ10) площадью 1707 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 12)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ10)**

**Таблица 12**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н73	292041.9000	1212874.850	0.10
н75	292009.5800	1212887.010	0.10
н76	292006.2800	1212888.140	0.10
н77	292003.6900	1212889.020	0.10
н78	291998.5100	1212890.640	0.10
н79	291994.5500	1212847.670	0.10
н74	292026.8500	1212835.190	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ11) площадью 95 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 13)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ11)**

**Таблица 13**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н4	292240.0100	1212825.330	0.10
н3	292236.3900	1212825.330	0.10
н101	292235.5500	1212822.920	0.10
н7	292227.0800	1212806.040	0.10
н6	292232.4300	1212804.190	0.10

Координаты характерных точек границ образуемого земельного участка (:ЗУ12) площадью 3517 кв.м. представлены в каталоге координат (таблица 14)

**Каталог координат характерных точек границ земельного участка (:ЗУ12)**

**Таблица 14**

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность
	X	Y	
1	2	3	4
н2	292260.6500	1212893.590	0.10
н80	292223.4300	1212895.260	0.10
н81	292223.4100	1212893.620	0.10
н82	292223.4000	1212890.570	0.10
н83	292223.3600	1212885.850	0.10
н84	292223.3100	1212877.710	0.10

н85	292223.2800	1212872.520	0.10
н86	292223.2600	1212869.680	0.10
н87	292218.0700	1212869.880	0.10
н88	292216.0700	1212869.950	0.10
н89	292201.1000	1212870.530	0.10
н90	292199.8900	1212867.100	0.10
н91	292195.4400	1212854.380	0.10
н92	292194.5700	1212851.900	0.10
н93	292189.0100	1212833.260	0.10
н94	292193.8500	1212831.560	0.10
н95	292200.2100	1212829.320	0.10
н96	292201.6300	1212826.050	0.10
н97	292202.1100	1212824.930	0.10
н98	292203.2800	1212822.260	0.10
н99	292202.5200	1212820.440	0.10
н100	292200.2600	1212815.020	0.10
н14	292199.3800	1212812.910	0.10
н13	292205.4900	1212809.700	0.10
н12	292213.1300	1212809.850	0.10
н11	292215.6800	1212809.230	0.10
н7	292227.0800	1212806.040	0.10
н101	292235.5500	1212822.920	0.10
н3	292236.3900	1212825.330	0.10